

ESTUDIO TÉCNICO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

De Habitacional H35 a Mixto Intenso

“BARRANCA DE BATOPILAS”

UBICACIÓN:

Calle Barranca de Batopilas Lote 55, Manzana 1
Fraccionamiento Jardines de San Francisco II

PROMOTOR:

Jesús Armando Palos Nájera

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocío Máñez 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
2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	7
2.2.2. Ley de Planeación	8
2.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	8
2.2.4. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	10
2.3. ÁMBITO ESTATAL.....	11
2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua.....	11
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 Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua	22
2.3.5. Código 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	29
3.1. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA.....	29
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	31
4.3. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN	31
5. DIAGNÓSTICO.....	32
5.1. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO.....	32
5.1.1. Ámbito Regional.....	32
5.1.2. Ámbito Urbano	32

5.1.3.	Ámbito de Influencia	33
5.2.	RÉGIMEN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA	34
5.3.	ESTRUCTURA URBANA.....	35
5.3.1.	Zonificación Primaria	36
5.3.2.	Zonas Homogéneas	36
5.3.3.	Zonificación Secundaria	37
5.3.4.	Organización Espacial.....	38
5.3.5.	Núcleos de Actividades	39
5.3.6.	Corredores Urbanos	39
5.3.7.	Política Ciudad Cercana	40
5.4.	ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.....	41
5.4.1.	Análisis Demográfico	41
5.4.2.	Análisis Económico	42
5.4.3.	Valores del Suelo	43
5.5.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL.....	44
5.5.1	Clima	44
5.5.2	Geología y Edafología	44
5.5.3	Topografía	46
5.5.4	Hidrología	46
5.5.5	Agua Subterránea.....	48
5.5.6	Vegetación.....	48
5.5.7	Paisaje Natural	49
5.6.	ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.....	50
5.6.1	Vivienda	50
5.6.2	Comercio y Servicios.....	52
5.6.3	Equipamiento	54
5.6.4	Industria	57
5.6.5	Estructura Vial.....	58
5.6.6	Transporte Público	60
5.6.7	Infraestructura	61
5.6.8	Riesgos y Vulnerabilidad	63
5.7.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	66
6.	NORMATIVIDAD	69
6.1	CONGURENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	69

6.1.1	Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	69
6.1.2	Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	70
6.1.3	Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024	71
6.1.4	Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040	72
6.2	OBJETIVOS GENERALES.....	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>
6.3	OBJETIVOS PARTICULARES.....	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>
6.4	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	73
6.4.1	Normatividad Sedesol (ahora Secretaría de Bienestar de México)	73
6.4.2	Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	73
6.4.3	Normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	74
6.4.4	Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	75
6.4.5	Normatividad de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.	76
6.4.6	Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua	80
6.4.7	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>
6.4.8	Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040	85
7.	ESTRATEGIA URBANA	89
7.1	ESTRATEGIA GENERAL.....	89
7.2	ESTRATEGIA PARTICULAR	90
7.2.1.	Modelo de Desarrollo	90
7.2.2.	Enfoque Inmobiliario.....	91
7.2.3.	Políticas De Desarrollo	91
7.2.4.	Zonificación Secundaria	91
7.2.5.	Infraestructura.....	96
7.2.6.	Movilidad	97
7.3	SÍNTESIS DE LA PROPUESTA	99
8.	INSTRUMENTAL.....	100
8.1.	CORRESPONSABILIDAD	100
9.	BIBLIOGRAFÍA.....	101
10.	CRÉDITOS	101
11.	ANEXOS.....	<i>¡Error! Marcador no definido.</i>

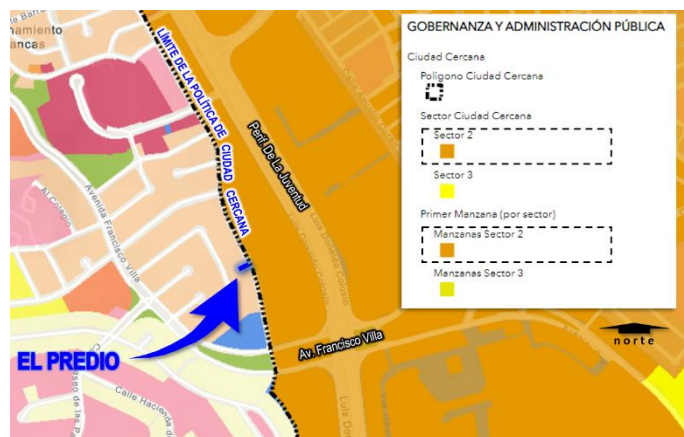
1. INTRODUCCIÓN

Este documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para la modificación de un uso de suelo, dentro de un predio que, así como el contexto donde se ubica, cuenta con uso de suelo habitacional H35, donde se busca un mejor aprovechamiento de los corredores (como en este caso la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Francisco Villa) según lo determinan las políticas de desarrollo del PDU2040, donde el objetivo es, proponer el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso M3 para construir una edificación mixta, compatible con el contexto de la zona donde colinda con una franja mixta, donde se encuentran tiendas de autoservicio, plazas comerciales, entre otras, ubicadas en dichas vialidades, donde los usos de suelo predominantes son el mixto, comercial y habitacional.

El presente estudio técnico es promovido por el señor Jesús Armando Palos Nájera en su carácter de propietario de un predio ubicado en la Calle Barranca de Batopilas con una superficie de 262.53 m², designado como Lote 55, Manzana 1, dentro del fraccionamiento Jardines de San Francisco II, mismo que se identifica con la clave catastral 445-001-055, aprovechando su ubicación en un contexto inmediato busca construir una edificación contemplando usos oficinas un poco de comercio y sobre todo vivienda plurifamiliar, generando una mixtura de usos de suelo, promoviendo así las políticas y visión de ciudad establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, principalmente en la promoción de la diversificación, mezcla de los usos de suelo, desarrollo económico y competitividad dentro de la mancha urbana.

El predio colinda de manera directa con el límite de ciudad cercana (política pública actualizada en la gaceta municipal del 06 marzo 2023), contando con todas las características, siendo un pequeño inversionista que busca lograr un mejor aprovechamiento de la ciudad, ya que, en la zona donde se ubica cuenta con la cobertura de equipamiento, infraestructura, servicios públicos, fuentes de empleo y rutas de transporte público cercanas, con el propósito de que sea más atractiva para que las personas vivan y trabajen, potenciando sus cualidades de acceso y cercanía.

Imagen 1. Polígono Ciudad Cercana y el Predio. Sigmun.



Este documento, además de integrar información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.



Imagen 2. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2023.

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 del Estado de Chihuahua:

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

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

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

- I. El municipio de que se trate.
- II. El Poder Ejecutivo del Estado.
- III. La Secretaría.
- IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

2.2. AMBITO FEDERAL

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

Artículo 27. Dispone que: “La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”.

“La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”

“En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la que fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población”

Artículo 73. En su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia

de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo III del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial”.

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones.

2.2.2. Ley de Planeación

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

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

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

El primer párrafo del Art. 20, establece: “En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

2.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes

y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multi-municipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos

de áreas y predios;

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

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

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

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

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

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

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

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

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

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

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

2.2.4. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Artículo 1°. La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

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

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

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

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

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

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

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

- IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X. El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

Artículo 4°. La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales. La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Artículo 8°. Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- VI. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
- VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, luz intrusa, radiaciones electromagnéticas y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;
- VIII. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
- XIV. La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;
- XV. La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

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

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

2.3. ÁMBITO ESTATAL

2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua

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

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

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

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

- I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.
- II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne;
- III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.
- IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.
- V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;

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

- XI. En materia de desarrollo urbano:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
 - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
 - 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;
- 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:

II. 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.

III. 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 escombros.
- 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 Ecológico 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. Código 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
- VII. la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VIII. 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;
- IX. 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;
- X. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados,
- XI. 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 los 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 escombros;
 - 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 los 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 Sistema Municipal de Planeación 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 de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre
- 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 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.

I.

II. Sobre el cambio de uso de suelo a otro que sea compatible

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

IV. 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. 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 resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

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

Artículo 75. (...) Las 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 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.

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. Donde 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 poniente de la ciudad, donde principalmente se ha desarrollado vivienda de nivel medio-alto y alto, con lotes a partir de los 250 m2, donde, en el entorno cercano al predio se ubica el Residencial San Francisco Country Club, equipamientos urbanos como el Hospital Star Médica, así como la cercanía con los establecimientos comerciales como Walmart, Soriana, City Club, así como los Parques Industriales El Saucito y Las Américas, generando una zona con gran potencial urbano.

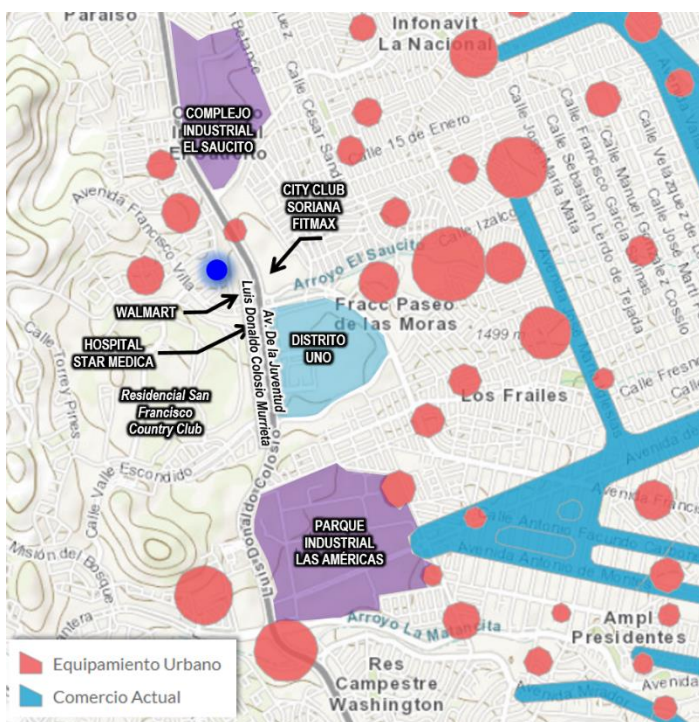


Imagen 3. El Predio y la relación con el equipamiento, comercio e industria actual. Fuente: Implan.

Dentro del área de estudio podemos encontrar algunos corredores urbanos importantes como son: Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. Francisco Villa principalmente, así como la Av. Juan Escutia, Av. Vía Sicilia, Blvd. El Saucito, 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 dimensiones similares al norte con el Subcentro Urbano Norte (3.4 km), al oriente el Centro Urbano (5.7 km) y al sur el Sub Centro Sur Poniente (5.2 km), considerado un núcleo concentrador de actividades dirigidas al desarrollo social, económico, cultural y urbano, siendo un elemento detonador de los diversos sectores donde se asientan las poligonales, 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 Mixto Intenso, que tiende a consolidar mayor potencial para el aprovechamiento del predio diversificando así la mezcla de usos.

4. ALCANCES

4.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización identificado como Habitacional con densidad H35 viv/ha a Mixto Intenso M3, acción que le permita la factibilidad para construir una edificación contemplando oficinas, comercio y vivienda plurifamiliar, generando una mixtura de usos de suelo, en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con el polígono de ciudad cercana, así como las 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

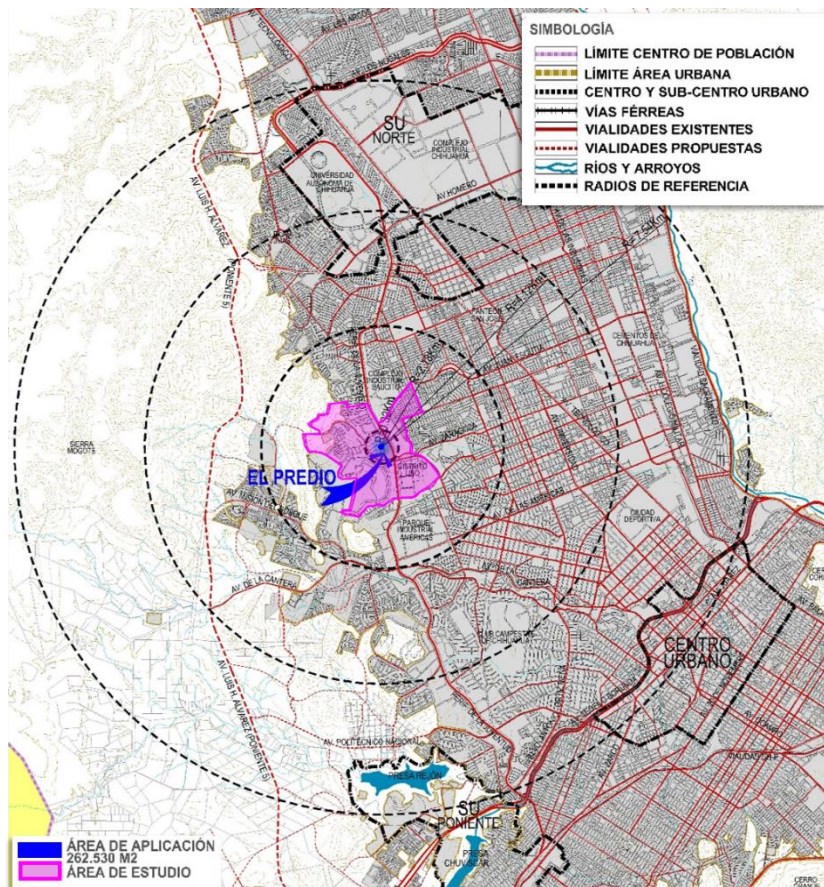
El presente estudio técnico describe las características generales del medio construido, del medio natural y social, así como las características socioeconómicas del contexto donde se localiza el polígono de estudio, aunado a un análisis normativo mediante el cual se sustenta la solicitud del cambio de uso de suelo actual “Habitacional con densidad H35” asignado por el PDU2040 en su última actualización a “Mixto Intenso”. 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.

4.2.1. Definición del Área de Estudio

Para este propósito, se definió un área de análisis en torno al predio en estudio, conformando un polígono con una superficie para su análisis de 281.8824 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos: Residencial Jardines de San Francisco, Barrancas Residencial, Cumbres de San Francisco, Rincones de San Francisco, Los Mezquites, Diego Lucero, El Saucito, Los Encinos, así como, Distrito Uno y San Francisco Country Club, situado dentro de la mancha urbana, dentro de una zona consolidada con 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.

Imagen 4. Delimitación del Área de Estudio.



4.2.2. Definición del Área de Aplicación

El cambio de uso de suelo se efectúa para un predio urbano consta de un terreno baldío ubicado sobre la Calle Barranca de Batopilas dentro del fraccionamiento Jardines de San Francisco II, con una superficie de terreno de 262.53 metros cuadrados.

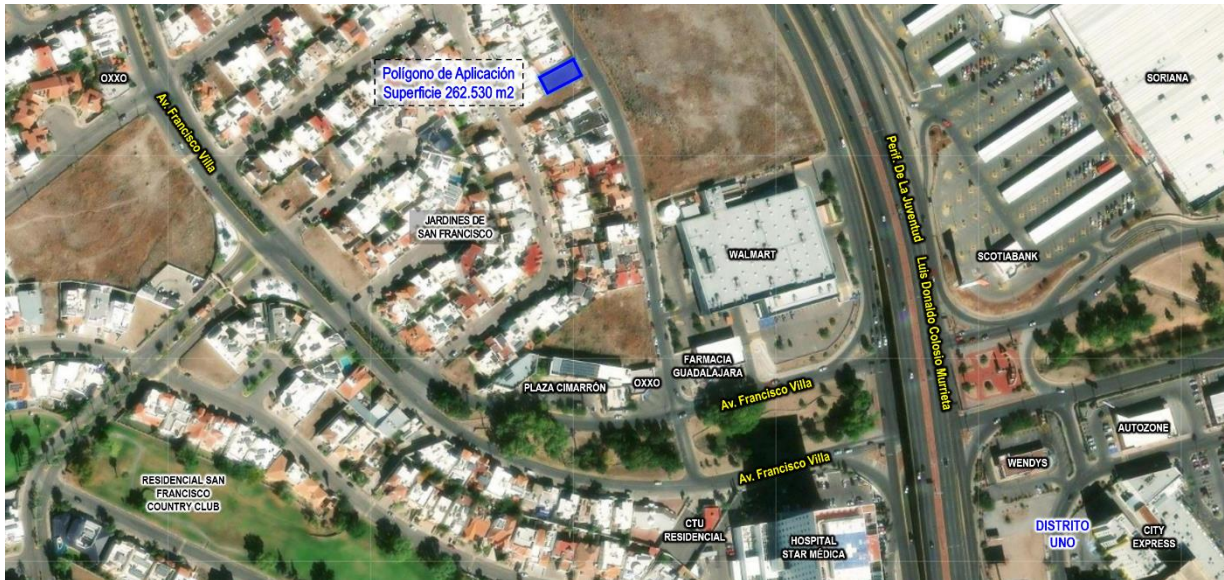


Imagen 5. Ubicación del predio en la zona.

El polígono de aplicación se conforma de un predio baldío la cual se define por las siguientes colindancias:

- ✓ La parte frontal suma un frente de 10.50 metros sobre la Calle Barranca de Batopilas,
- ✓ en su colindancia sur linda con un predio baldío designado como lote No. 54 con 25.00 metros,
- ✓ al fondo colinda con un lote privado y,
- ✓ al costado norte con el lote 56 el cual funciona como oficinas, con una distancia de 25.00 metros.

El predio se ubica a una distancia de 115.28 m de la Calle J. M. Ratkay al norte y al sur a 260 m de la Av. Francisco Villa, misma que da frente al parque lineal que contiene el Arroyo La Galera Norte con dirección al este de la ciudad.



Imagen 6. Estado actual del polígono de aplicación.

4.3. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

5. DIAGNÓSTICO

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

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

5.1.1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios, Al norte colinda con los Estados Unidos de América; al este colinda con los Estados Unidos de América, Coahuila y Durango; al sur con Durango y Sinaloa; al oeste con los Estados Unidos de América, Sinaloa y Sonora.

El municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, donde la distribución demográfica muestra que el 25% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados del Estado.

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando su ubicación estratégica del Municipio en el corredor comercial hacia los Estados Unidos de América y su relación al sur con la ciudad de Durango donde confluyen los ejes carreteros de los corredores comerciales norte-sur y este-oeste y al oriente con la costa del Pacífico.

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.

Imagen 7. Datos del ámbito regional del Estado de Chihuahua.



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

La delimitación de la ciudad reside en un polígono conformado y conocido como Centro de Población del municipio de Chihuahua corresponde a una superficie de 78,289.30 hectáreas. 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 ésta, 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.

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, según consulta 2021.

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 101 hasta 400 Unidades Económicas, concentradas sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

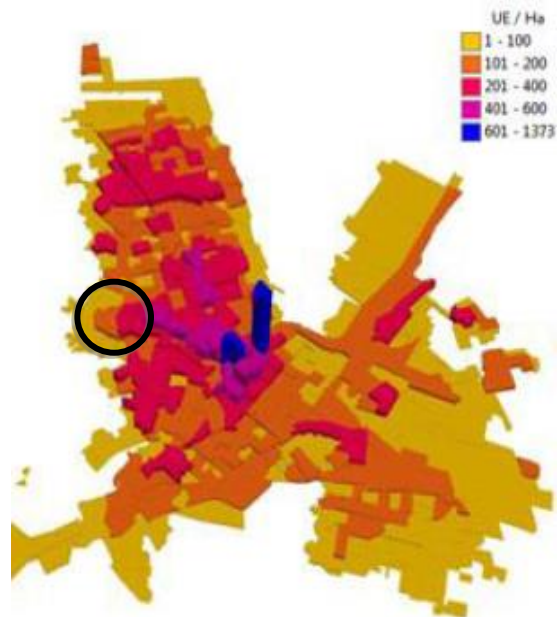


Imagen 8. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.

5.1.3. Ámbito de Influencia

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital, un interés cada vez mayor en la región.

Dicha zona es la que ha sido objeto de más planes parciales, modificaciones y desarrollo de infraestructura. Algunos para la promoción, planeación e instrumentación de programas de vivienda; otros para cambio de uso de suelo, comercial, equipamiento, mixto, entre otros (debido a la sobre oferta que se ha generado).

Notoriamente, el desarrollo urbano “modernizador” se ha concentrado en el sector norte y en el poniente, a lo largo de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta; así como en algunas zonas céntricas muy puntuales (nuevas plazas cívicas en el centro histórico, parques el palomar y la cantera, etc.). En el norte, se han ubicado prácticamente algunos proyectos importantes de vivienda nueva. Lo anterior significa que el desarrollo urbano en Chihuahua se empieza a reorientar hacia otros rumbos, el sur y el oriente principalmente, a diferencia de los que ocurrió tradicionalmente en los últimos 10 años.

Los ejes principales que estructuran la zona, desde el punto de vista funcional, son la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la cual, distribuye el tráfico vehicular de norte a sur del poniente de la ciudad, perpendicularmente surge la Av. Francisco Villa que permite la accesibilidad al predio, mediante la C. Barranca de Batopilas (situada a 260 m de distancia).

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, favoreciendo la cercanía del comercio, equipamientos y otros usos, promoviendo un cambio de uso de suelo congruente a la zona y su entorno.

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, donde el cambio de uso de suelo se plantea para un **predio urbano identificado como Lote 55, Manzana 1 sobre la Calle Barranca de Batopilas, del fraccionamiento Jardines de San Francisco II, dentro de la ciudad de Chihuahua, con clave catastral 445-001-055. El predio cuenta con una superficie total de terreno de 262.53 metros cuadrados**, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, ver plano 02.

La propiedad del predio se ampara a favor del señor Jesús Armando Palos Nájera, acreditando la propiedad por medio de las Escrituras No. 10,478 Volumen 363 emitida el día 18 de septiembre del 2023, posesión inscrita en el Registro Público de la propiedad con Número de Inscripción 2965, folio 88 del libro 2615, Sección Primera, ambas emitidas por la notaría pública Número 10 Distrito Morelos (ver apartado de Anexos).



Imagen 9. Plano Catastral predio 445-001-055.

5.3. ESTRUCTURA URBANA

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad ¹.

La estructura urbana que rige a la ciudad de Chihuahua está compuesta por una red primaria o soporte, que está formada por el centro urbano, subcentros urbanos (localizados al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros de barrio y centros vecinales. En ellos se observan zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, públicos etc.

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

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

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

Con respecto a la estructura urbana de la ciudad, el área de aplicación se localiza dentro del radio de influencia del Subcentro Urbano Norte ubicándose a 3.4 kilómetros de distancia de este núcleo concentrador de actividades de la zona norte, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Es importante mencionar que al sur del predio se ubica el Subcentro Urbano Sur a una distancia de 5.2 kilómetros y al oriente se ubica el Centro Urbano a 5.7 kilómetros.

Así mismo se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes como la vialidad de primer orden Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, y las vialidades secundarias Av. Juan Escutia y la Av. Francisco Villa.

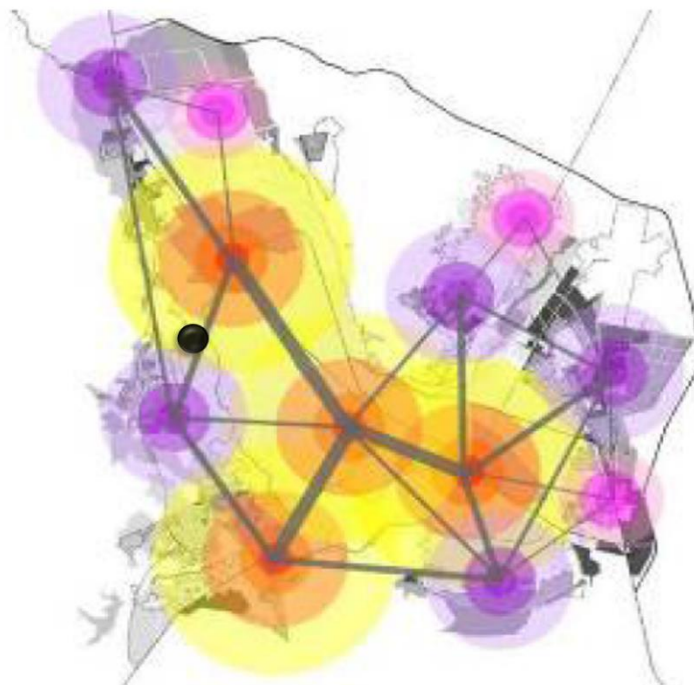


*Imagen 10. Esquema conceptual del sistema propuesto para la ciudad de Chihuahua.
Fuente: PDU 2040.*

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

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.

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

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.



Imagen 11. Zonificación Primaria, elaboración propia basada en el SIGMUN.

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 H12 donde se ubica el Residencial San Francisco Country Club, H25 con los fraccionamientos Cumbres San Francisco y Rincones de San Francisco, H35 con el fraccionamiento Jardines de San Francisco que es donde se ubica el predio, así como Barrancas Residencial, se detecta asimismo el uso H45 donde se sitúa Los Mezquites, Diego Lucero, El Saucito y Los Encinos y por último H60 y H60+ en los predios habitacionales donde se asientan torres como Torre Lúmina, Torre Cenit, Barrancas Residencia.

Por otra parte, se identifican usos complementarios destinados a comercio y servicios, usos mixtos e industria, principalmente mixto intenso y moderado localizados en vialidades con alta jerarquía generando corredores urbanos ubicados sobre el Periférico de la Juventud, seguidos de la Av. Francisco Villa. También se localizan usos públicos como equipamiento urbano, recreación y deporte, al interior de las colonias que terminan de complementar los asentamientos humanos existentes.

Imagen 12. Asentamientos humanos, elaboración propia basada en el SIGMUN.

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.

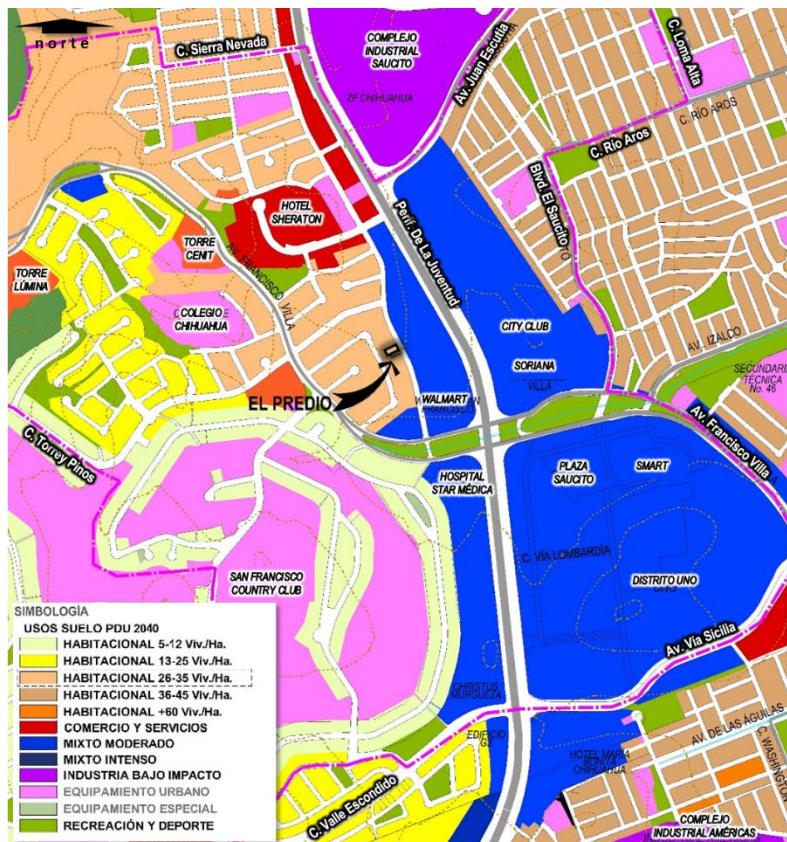


Imagen 13. Zonificación Secundaria área de estudio, elaboración propia basada en el PDU 2040 vigente

El uso de suelo actual sobre el predio donde se pretende la modificación es Habitacional H35, es decir, con una densidad que va de las 26 a las 35 viviendas por hectárea, el predio se localiza en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia de vivienda unifamiliar al poniente del predio y justo al oriente, se detectan los usos variados, designados como corredores urbanos con grados diferentes de consolidación, contando con usos de suelo variados como: comercio y servicios, mixtos, equipamiento urbano e incluso industria.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	180	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.80	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.80	2.0	26%	SP	SP	8.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Imagen 14. Norma es aplicable a la Habitacional H35, establecido en el PDU vigente de la ciudad de Chihuahua.

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

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 cerca del 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.



Imagen 15. Nodo concentrador de actividades cercano al predio. Fuente: Google maps, diciembre 2023.

Así mismo se encuentra estratégicamente localizado entre corredores urbanos importantes como la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Av. Francisco Villa donde se ubica uno de los grandes complejos mixtos de la ciudad, que contiene diversidad de restaurantes, torres de oficinas, departamentos y espacios públicos de calidad, denominado “Distrito Uno”, otro de los principales atractores, es destinada al tema

comercial, en donde una de las esquinas se ubica un conjunto de comercios que contiene la tienda de autoservicios Soriana, City Club, bancos, gimnasio, mientras que la otra esquina contiene la tienda de autoservicio Walmart San Francisco. Asimismo, existe un equipamiento de salud muy relevante de cobertura regional denominado Hospital Star Médica.

Se tiene como borde contundente la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos mixtos, comerciales e industriales, que se da en su contexto.

5.3.5. Núcleos de Actividades

El área de aplicación se encuentra localizado a 3.4 km del Subcentro Norte, perteneciendo al sector atractor más importante de la ciudad, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo.

Los elementos de atracción natural son los cerros ubicados al poniente del predio, provenientes de la sierra Azul, que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, además de que al frente del predio se ubica el arroyo La Galera Norte que acompaña un parque lineal dentro de la Av. Francisco Villa.



Imagen 16. Atracción natural Arroyo La Galera Norte y Hospital Star Médica Av. Francisco Villa. Fuente: Google maps, diciembre 2023.

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de complejos que se han ido asentando en la zona poniente de la ciudad. Referente a la zona de estudio, se localizan zonas industriales, al norte se ubica el Complejo Industrial El Saucito a 480 m de distancia con acceso por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, además del Complejo Industrial Américas al sur del predio situado a 1,38 km de distancia, cabe mencionar la planta Emerson ubicada al oeste del polígono de aplicación.

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

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 Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta una de las vías más importantes de sentido norte a sur, situado al poniente de la ciudad, y que conecta el predio con otras vialidades primaria como la Av. Francisco Villa que conectan en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Centro Urbano de la ciudad, dichos corredores urbanos donde se concentran gran cantidad de negocios del sector industrial y comercial.

Se identifican también algunos corredores sobre vialidades primarias como la Av. Juan Escutia que da acceso a zonas habitacionales, sobre todo comerciales, industriales y de equipamientos, entre otros, asimismo, se detecta la vialidad terciaria C. Barranca Batopilas que da acceso secundario al Oxxo Batopilas, algunos consultorios, oficinas, así como la manzana vecina que es donde se asientan algunos establecimientos como Walmart, Farmacia Guadalajara, ferretería Myers y la plaza comercial Vía 21.



Imagen 17. Corredor de movilidad. Fuente: Sigmun.

5.3.7. Política Ciudad Cercana

El predio colinda de manera directa con el polígono definido como Ciudad Cercana², buscando el mayor aprovechamiento del predio en relación a la cercanía, compacidad y conectividad con el Polígono y el corredor urbano consolidado del Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, por lo que, el predio objeto de éste estudio pudiera contar con los estímulos que aplican en la Política Pública de Ciudad Cercana.

Según lo menciona en el artículo 8 que, “cuando exista un polígono localizado en el Polígono de Ciudad Cercana o fuera de éste, que cumpla con los criterios a que se refiere el Artículo siguiente de este Reglamento, podrá ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad. (...)”.

Respecto al artículo 9 respecto a “los criterios para determinar la factibilidad de aplicar la Política de Ciudad Cercana fuera de esta demarcación o en polígonos adicionales dentro del Polígono de Ciudad Cercana, en su caso, serán:

- I. La edificación deberá ser un conjunto urbano o un proyecto de usos mixtos.
- II. La edificación deberá localizarse en (...)” su inciso c que: “fuera del Polígono de Ciudad Cercana a una distancia máxima de 800 m de alguno de los Subcentros o el Centro Urbano”, en su caso. Por lo que el predio que nos ocupa cumple con la mención (ubicado a menos de 15.00 m de distancia del Polígono de Ciudad Cercana).



Imagen 18. Cercanía del predio con el Polígono de Ciudad Cercana. Fuente: SIGMUN.

² Polígono de Ciudad Cercana, publicado en la Gaceta Municipal No. 286-II, Chihuahua, Chihuahua, el 06 de marzo del 2023.

5.4. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

5.4.1. Análisis Demográfico

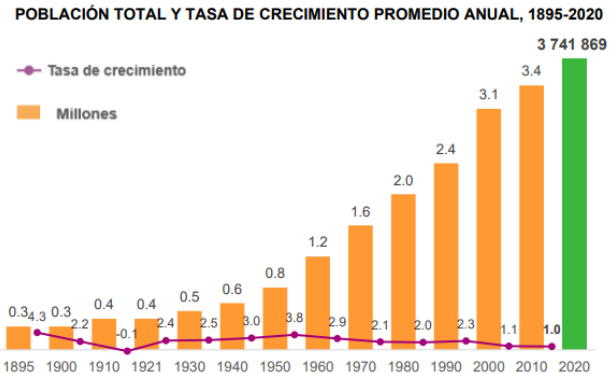
Nivel Estatal. El estado de Chihuahua representa 12.6% del territorio de nuestro país y está conformado por 67 municipios, cuenta con una población de 3,741,869 habitantes, es decir el 3% del total en México. La distribución de la población se concentra principalmente en ciudades, ya que el 87% habita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

De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).

- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

Imagen 19. Población y tasa de crecimiento anual.

Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



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, donde la población femenina corresponde a 480,434 (51.23% de la población total), mientras el 48.77% restante corresponde a los hombres (457,240). El municipio cuenta 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 9 Áreas Geo Estadísticas Básicas (AGEB), las cuales, contienen una población de 9,913 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 28.4 hab./ha de acuerdo con la superficie del área de estudio.

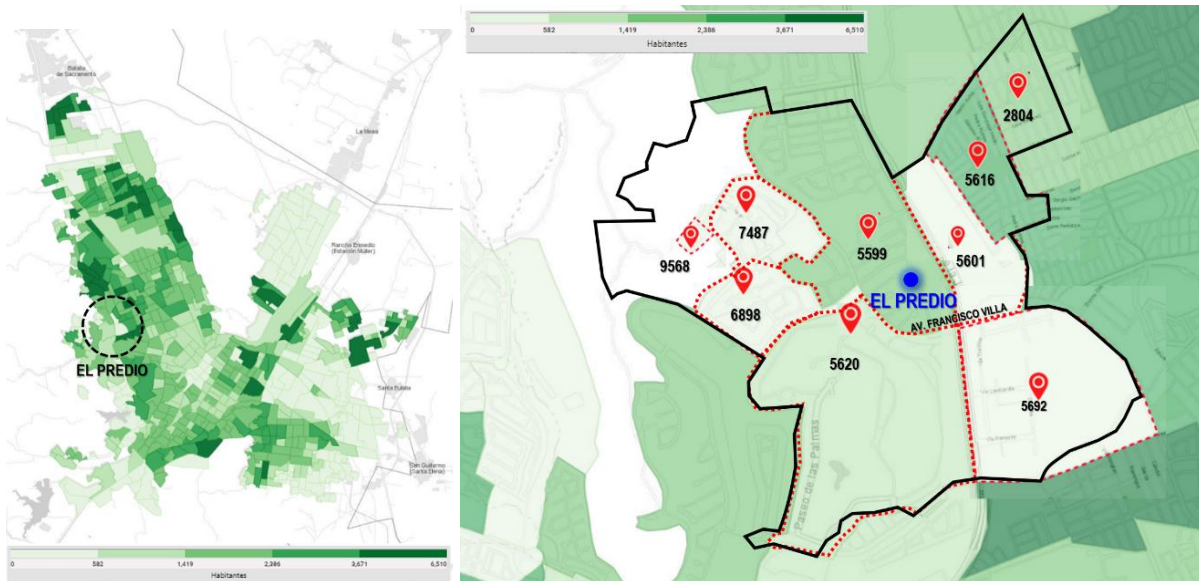


Imagen 20. AGEBS dentro del área de estudio, de acuerdo con INEGI 2020.

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda del INEGI, se determina una **población total** dentro del polígono de aplicación de 9,913 habitantes, de los cuales, el 47.7% representa a la población femenina, mientras que el 52.1% es población masculina.

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. De la población total, el 3.47% de la **población** total cuenta con algún **tipo de discapacidad**, figurando una cantidad de 344 personas, respecto a la población con algún **tipo de limitación** corresponde al 8.55% figurando 848 habitantes.

AGEB		POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN MASCULINA	POBLACIÓN FEMENINA	POBLACIÓN CON LIMITACIÓN	POBLACIÓN CON DISCAPACIDA D
1	2804	1,874	881	993	260	120
2	5616	3,259	1,555	1,704	333	145
3	5601	238	111	127	22	12
4	5692	74	39	35	6	3
5	5620	1,239	575	664	91	21
6	5599	2,131	1,009	1,122	105	32
7	7487	349	175	174	6	3
8	6898	532	277	246	4	4
9	9568	217	108	109	21	4
		9,913	4,730	5,174	848	344

Imagen 21. Población por género Censo INEGI, 2020.

Se observa en la zona de estudio existen 3,477 **viviendas**, de las cuales 3,059 (87.9%) son vivienda habitadas, mientras que el 6.8% de las viviendas se encuentran deshabitadas. La zona cuenta con todos los servicios como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario, por lo que se visualiza el 79.98 % de las viviendas cuentan con servicios básicos.

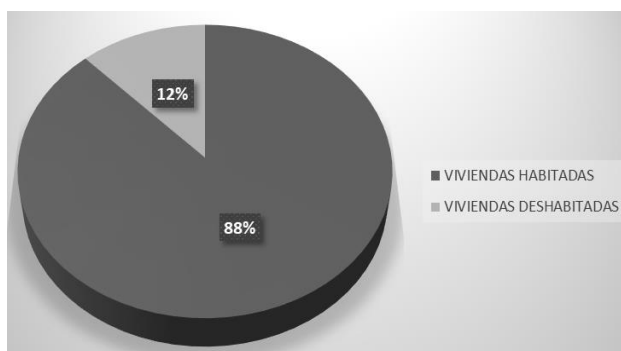


Imagen 22. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Respecto a la **Población Económicamente Activa (PEA)** del total de los habitantes, la población económicamente activa corresponde a 5,251 correspondiente al 52.9%, respecto a la población no económicamente activa corresponde al 30.0% con 2,974 habitantes.

Las derechohabientes del sector **salud** corresponde a los 9,007 usuarios representando el 90.8% de la población total, mientras que 840 (8.5%) de la población carece de algún tipo de servicio. De los derechohabientes el 70.1% acuden al IMSS, el 11% al ISSSTE y el resto correspondiente al 9% acuden al Instituto de Salud para el Bienestar.

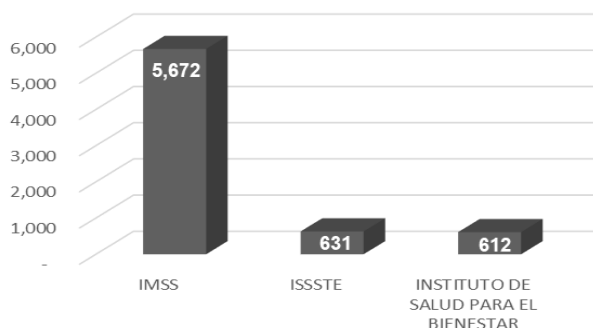


Imagen 23. Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

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.

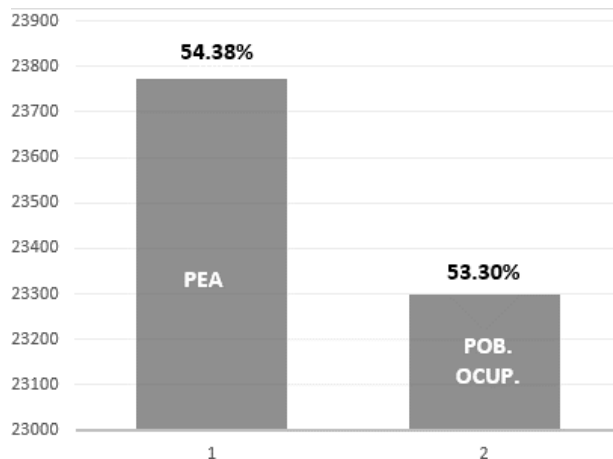
La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por ser la capital de este; la mayor concentración económica, donde se apoyan actividades productivas y se derivan beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de que se requiere infraestructura y servicios para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



Imagen 24. El predio y el entorno económico. Fuente: SIGMUN.

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 23,772 habitantes, representando un 54.38% de la población total, mientras que la población ocupada es de 53.30% habitantes con respecto a la población total del área de estudio, concluyendo que solo 1.08% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

Imagen 25. 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 \$ 3,326 a los \$5,087 pesos el metro cuadrado las colonias Residencial Jardines de San Francisco, Barrancas residencial, Cumbres de San Francisco, Rincones de San Francisco, Residencial Bosques de San Francisco, mientras que en las torres habitacionales Cenit Torre Residencial y Torre Lúmina los valores rondan de \$3,413 a \$8,153 pesos el metro cuadrado. Al oriente del Periférico de la Juventud se ubican las colonias Los Mezquites, Diego Lucero, El Saucito, Los Encinos los valores oscilan entre \$1,337 a 3,044 pesos el metro cuadrado.

En lo que respecta a las zonas comerciales principalmente los corredores comerciales, se identifican valores de 2,446 a \$7,826 pesos por metro cuadrado establecido para negocios sobre la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta con la Plaza Comercial Juventud, y Plaza El Saucito, Corredor Comercial Francisco Villa ubicados sobre la vialidad con el mismo nombre Av. Francisco Villa.

El predio sujeto a análisis por medio de este estudio se localiza al interior del fraccionamiento Jardines de San Francisco con un valor de suelo de \$5,087 pesos por metro cuadrado.



Imagen 26. El predio y los valores de suelo. Fuente: SIGMUN.

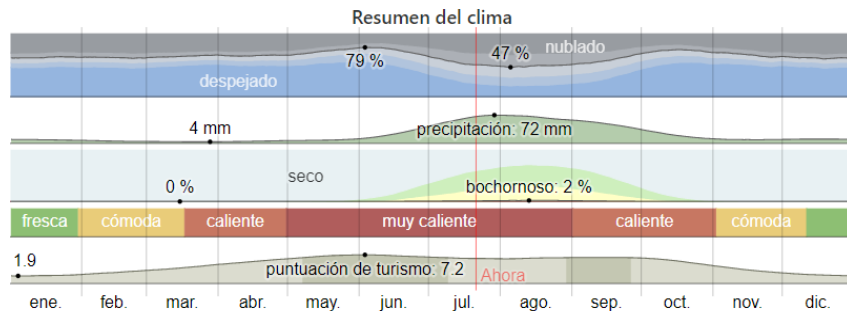
5.5. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

5.5.1 Clima

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

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

Imagen 27. Clima promedio en Chihuahua.



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 Riolita-Toba Ácida Tom (R-Ta) conformada como unidad constituida por diversas rocas de composición

5.5.3 Topografía

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada, además de que cuenta con la infraestructura necesaria. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas.

Respecto a la elevación máxima dentro del polígono de aplicación considera 1,515 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,514 metros sobre el nivel del mar, cabe señalar que las pendientes topográficas están orientadas hacia el este que es donde se ubica la vialidad, ya que van a descargar hacia el Río Sacramento.

El rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en puntos altos, drenando sus aguas hacia sur, que es donde se ubica el arroyo La Galera Norte, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

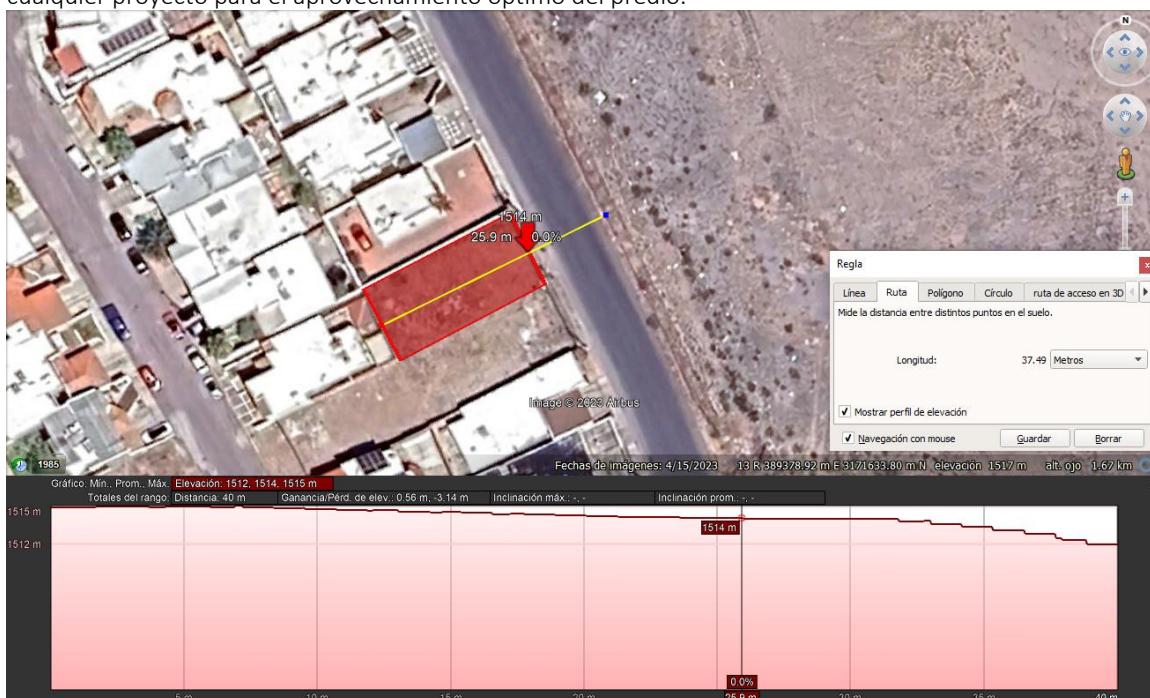


Imagen 30. Medio natural topografía. Fuente: Google earth, diciembre 2023.

5.5.4 Hidrología

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca Río Sacramento– Subcuenca Los Arcos. Respecto a los afluentes, la ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuvíscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Río Sacramento que circula de norte a sur, además de 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad desde el poniente de la Ciudad, además de las tres presas denominadas presa Chihuahua y la presa Chuvíscar que son alimentadas por el Río Chuvíscar principalmente, y presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

Actualmente, el tema del agua es de gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio. En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

Respecto al área de estudio analizada, se identifica que el polígono de aplicación y su contexto inmediato forma parte de la cuenca “Río Sacramento” y los escurrimientos de esta son captados principalmente por el Río Chuvíscar y Sacramento y la subcuenca hidrológica La Galera, que cuenta con un área de 10.924 km², de los

cuales el 95% de la superficie se localizan en la zona urbana, mientras que el resto se detecta como zona natural, representando la mayoría de la zona urbana, contando con una pendiente de 0.01452%.

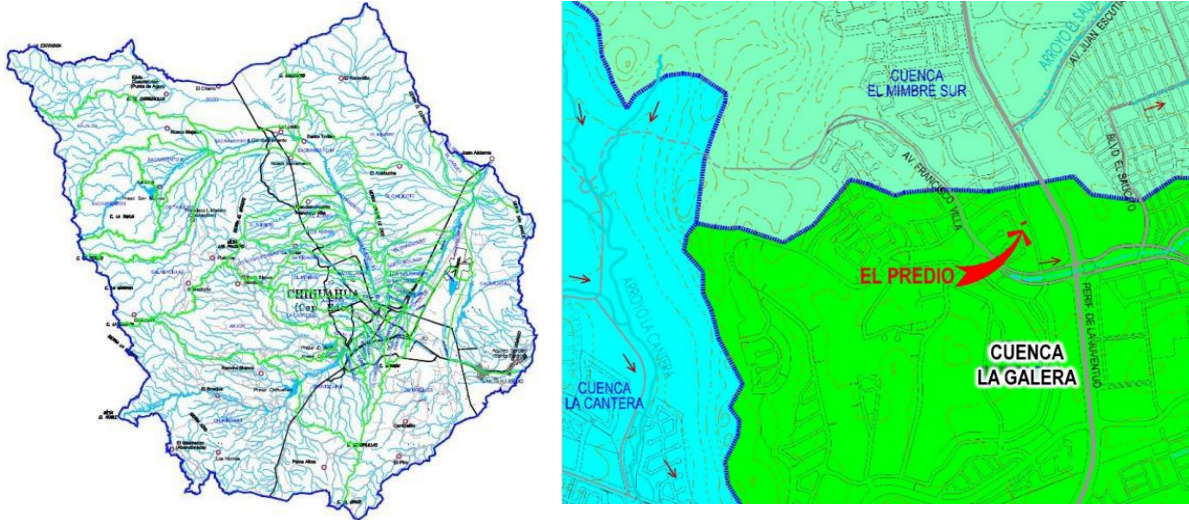


Imagen 31. Cuencas: ríos y arroyos. Subcuencas hidrológica: Cuenca La Galera que aplica al predio que nos ocupa.

El arroyo más cercano es La Galera Norte situado al sur del predio a una distancia de 252.00 m, el cual, pertenece a la sección vial de la Av. Francisco Villa, más adelante hacia el este, justo en la Av. Izalco, el arroyo vira hacia la izquierda con destino hacia el río Sacramento. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial, el arroyo La Galera Norte, cuenta con una longitud total de 1.781 kms2 de desarrollo, cabe destacar, que el arroyo no representa ningún tipo de riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos.



Imagen 32. El predio y escurrimientos. Fuente: SIGMUN.



5.5.5 Agua Subterránea

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

Las evidencias geológicas, geofísicas e hidrogeológicas permiten clasificar al acuífero Chihuahua-Sacramento como un acuífero tipo libre a semiconfinado, heterogéneo y anisótropo, este se desarrolla tanto en el medio granular, conformado principalmente por arenas y gravas; como en el medio fracturado, constituido por lavas y materiales piroclásticos formando en conjunto una sola unidad hidrogeológica, cuyo espesor varía de 350 a 750 metros en sus extremos sureste y noroeste, respectivamente. De acuerdo con la información disponible del censo de aprovechamiento e hidrometría, en el acuífero existen un total de 602 captaciones del agua subterránea, de las cuales 527 corresponden a pozos y 75 a norias.

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

Elemento	Nombre	Distancia del predio analizado
Pozo	Complejo Industrial Saucito	1485 metros
Pozo	Planta Emerson	2385 metros
Pozo	Sin nombre	3265 metros
Tanque de almacenamiento	Sin Nombre	3100 metros
Tanque de rebombeo	Saucito II	1185 metros
Tanque de rebombeo	Sin Nombre	780 metros

Tabla 1. Infraestructura aguas subterráneas. Fuente PDU vigente.

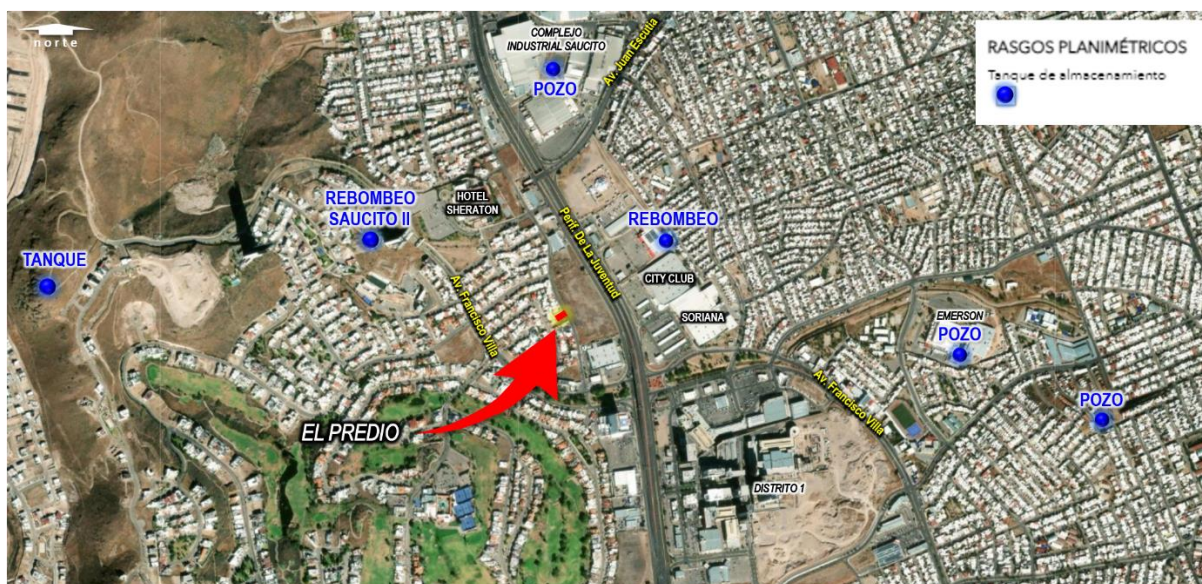


Imagen 33. El predio y agua subterráneas. Fuente: SIGMUN.

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.³

³Árboles y Arbustos de la ciudad de Chihuahua, septiembre 2009.

Por ser una zona totalmente urbanizada, se ubican dos tipos de zonas vegetales, una de ellas corresponde al paisajismo proveniente de edificaciones, donde se coloca vegetación ornamental como palmas, pino, arbustos, etc; otra de ellas, corresponde al parque lineal que lleva las aguas del arroyo La Galera Norte, donde se encuentra vegetación natural predominando los álamos y otras especies vegetales como Yukas, entre otras.

Imagen 34. Vegetación en parque lineal del arroyo La Galera Norte. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2023.



Respecto a las colonias se observa vegetación escasa, 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. 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.

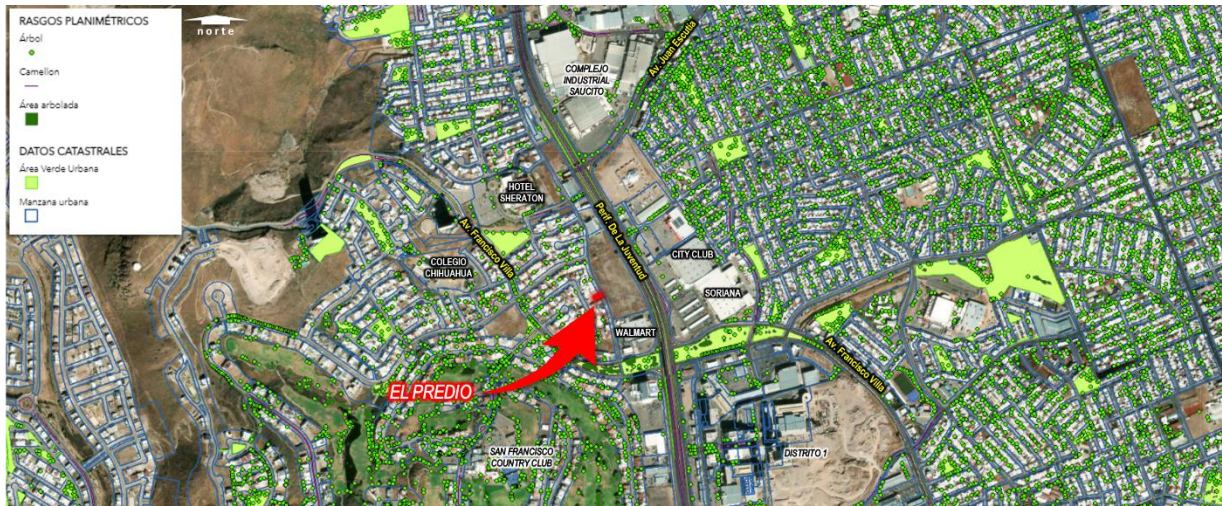


Imagen 35. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN.

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

5.5.7 Paisaje Natural

La configuración topográfica regular de la zona permite que los elementos naturales como las cadenas montañosas de la zona poniente y orientes resalten por sus dimensiones, lo cual, provoca una espectacular vista (hacia la Av. De la Juventud) ofreciendo una grandiosa imagen de la ciudad y su medio natural.



Imagen 36. Vista desde el predio hacia la Av. De la Juventud.

5.6. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

5.6.1 Vivienda

Según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su sexta actualización, el uso habitacional predominante que se observa en el área de estudio es Habitacional con densidades que van de H12 a H60+, los cuales consisten en vivienda media-baja, media-alta y alta que se integran a la ciudad por las colonias y fraccionamientos: Residencial San Francisco y los fraccionamientos Cumbres de San Francisco, Rincones de San Francisco en diversas etapas y Barrancas Residencial, así como Los Mezquites, el Saucito, Diego Lucero y Los Encinos, ubicados dentro de la mancha urbana en una zona consolidada.

La zona habitacional se caracteriza por ser un área muy bien definida dentro del sector poniente de la ciudad, compuesta por diversos usos de suelo, predominando las zonas habitacionales abiertas y cerradas, contando con los servicios básicos, dentro de zonas completamente urbanizadas.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza que se ubican alrededor de 21,158 habitantes dentro del radio de referencia de 1,200 metros, en donde se detectan 7,172 viviendas particulares habitadas, de las cuales 508 no se encuentran habitadas.

Imagen 37. Viviendas en el radio de referencia de 1,200 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Viviendas		
	Total de viviendas	7,172
	Total de viviendas particulares	7,165
	Viviendas particulares habitadas	6,527
	Viviendas particulares no habitadas	508
Fecha de actualización: 2020		

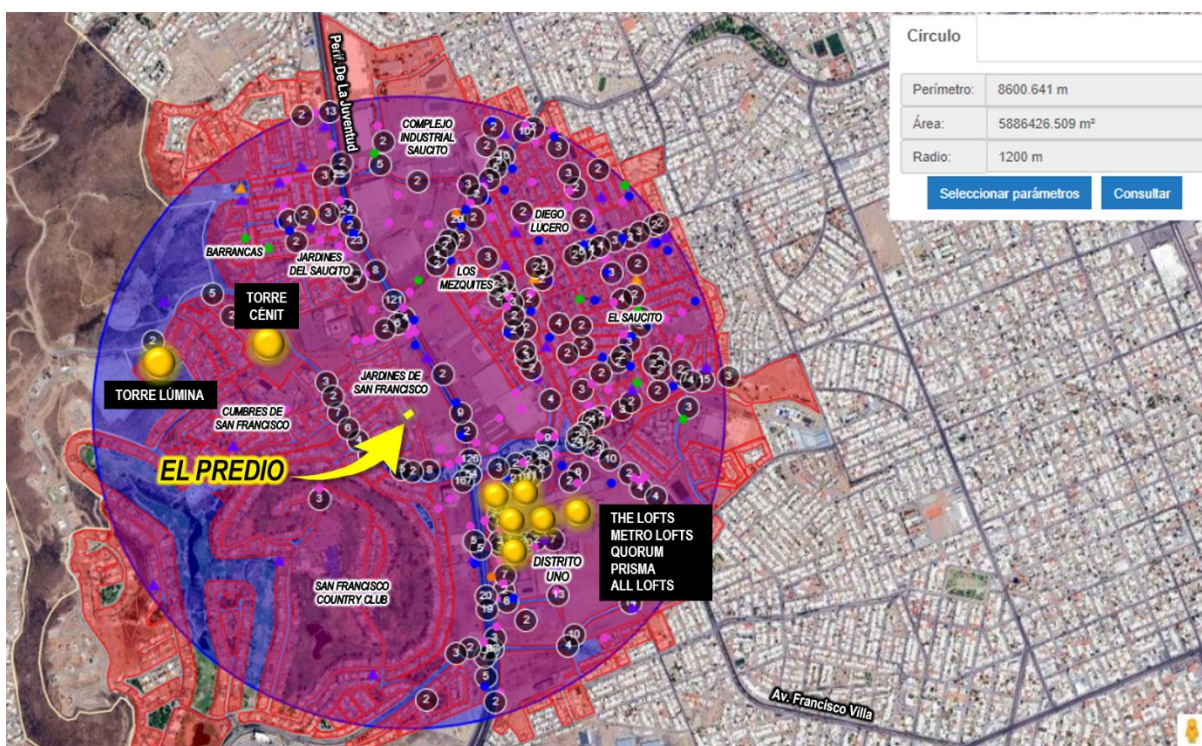


Imagen 38. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Vivienda Unifamiliar. Respecto a los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-12 viv/ha en su mayoría, seguido de H-25, H-35 y H-45 en donde se ubican el Residencial San Francisco y los fraccionamientos Cumbres de San Francisco, Rincones de San Francisco en diversas etapas y Barrancas Residencial, algunos de ellos forman parte de cerradas habitacionales, contando con viviendas de creación reciente y de plusvalía tipo medio y alto. Del lado oriente de la Perif. de la Juventud Luis

Donaldo Colosio Murrieta se localizan algunas colonias con valores de suelo medio bajo, destacando las colonias Los Mezquites, el Saucito, Diego Lucero, Los Encinos entre otros, predominando la vivienda de tipo medio y medio bajo.



Imagen 39. Viviendas unifamiliares del Fracc. Residencial Jardines de San Francisco y Residencial San Francisco, respectivamente. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2023.



Imagen 40. Viviendas unifamiliares de la colonia Los Mezquites y EL Saucito, respectivamente. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2023.

Vivienda Plurifamiliar. Se detecta dentro del radio de referencia de 1,200 m, dos torres de departamentos residenciales del promotor CTU con uso de suelo H-60+ viv/ha, donde el edificio más alto cuenta con 34 niveles de altura, ubicados sobre la Av. Francisco Villa a un costado del San Francisco Country Club, en donde destaca la Torre Lúmina situado al sur a 130 mts y Cénit Torre Residencial ubicado al surponiente del predio a 470 m de distancia con valor entre por departamento entre \$4,750,200.00 a 6,500,000.00 aproximadamente, la mayoría de las torres cuentan con espacio para amenidades, gimnasio, salón de usos múltiples, play room, terraza, entre otros elementos.



Imagen 41. Cénit Torre Residencial y Torre Lúmina.

Al oriente del predio se ubica Distrito Uno, sitio se reúnen la mayoría de los edificios verticales en la ciudad, con diversidad de giros, destacando distintos tipos de departamentos, zonas de oficinas y una gran variedad de comercios, destacando los culinarios, bancos, hoteleras, entre otros, ubicado sobre la Av. Periférico de la Juventud y Av. Francisco Villa. Dentro de la macro manzana destaca la presencia de las torres de 7 a 15 niveles de altura con diversos tipos de giros, como The Lofts, Metro Lofts, All Lofts, Vetro, Prisma, además de Torre Quorum, que es un volumen de más de 25 niveles de altura incorporando un hotel, lofts, oficinas centros comerciales, entre otros.

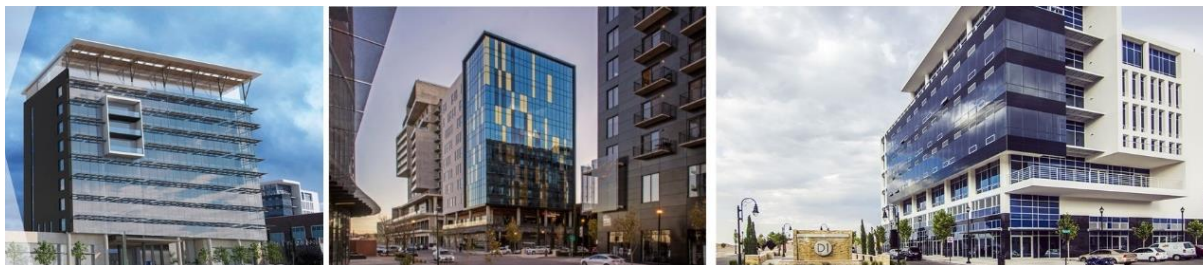


Imagen 42. Torres dentro de la macro manzana Distrito Uno.

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, priorizando la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que es denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040), donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos en el nodo de la Av. Francisco Villa como Walmart San Francisco, City Club, Soriana Saucito, Smart, entre otros comercios, formando un nodo comercial de gran afluencia. A lo largo de dichas vialidades se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.



Imagen 43. Tienda de autoservicio Walmart San Francisco, el hotel City Express y tienda City Club.

Otras de las vialidades comerciales es la Av. Francisco Villa, además de vialidades colectoras y otras locales 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 (ubicado a 260 m del predio).



Imagen 44. Nodo comercial dentro de la zona de estudio ubicados en la Av. Francisco Villa (a 260m del predio).

El predio se encuentra sobre una zona en proceso de consolidación denominada como corredor urbano y de servicios, que forma parte del también conocido como corredor de movilidad⁴ que si bien predominan las vialidades Perif. De la Juventud (al oriente), Av. Francisco Villa (al sur) y la Av. Juan Escutia (al norte del predio), donde la función de los “corredores de movilidad local es la de permitir la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente, con el resto de la ciudad”. Respecto a los usos se menciona que, “los usos de suelo ubicados en las inmediaciones deben de volcarse a cubrir comercio, servicios, equipamientos y espacio público de cobertura local, así como vivienda de alta densidad y usos mixtos entre ellos para así favorecer el uso cotidiano de los mismos y evitar largos desplazamientos que entorpezcan la circulación peatonal”.

Imagen 45. Corredor de movilidad y el predio.

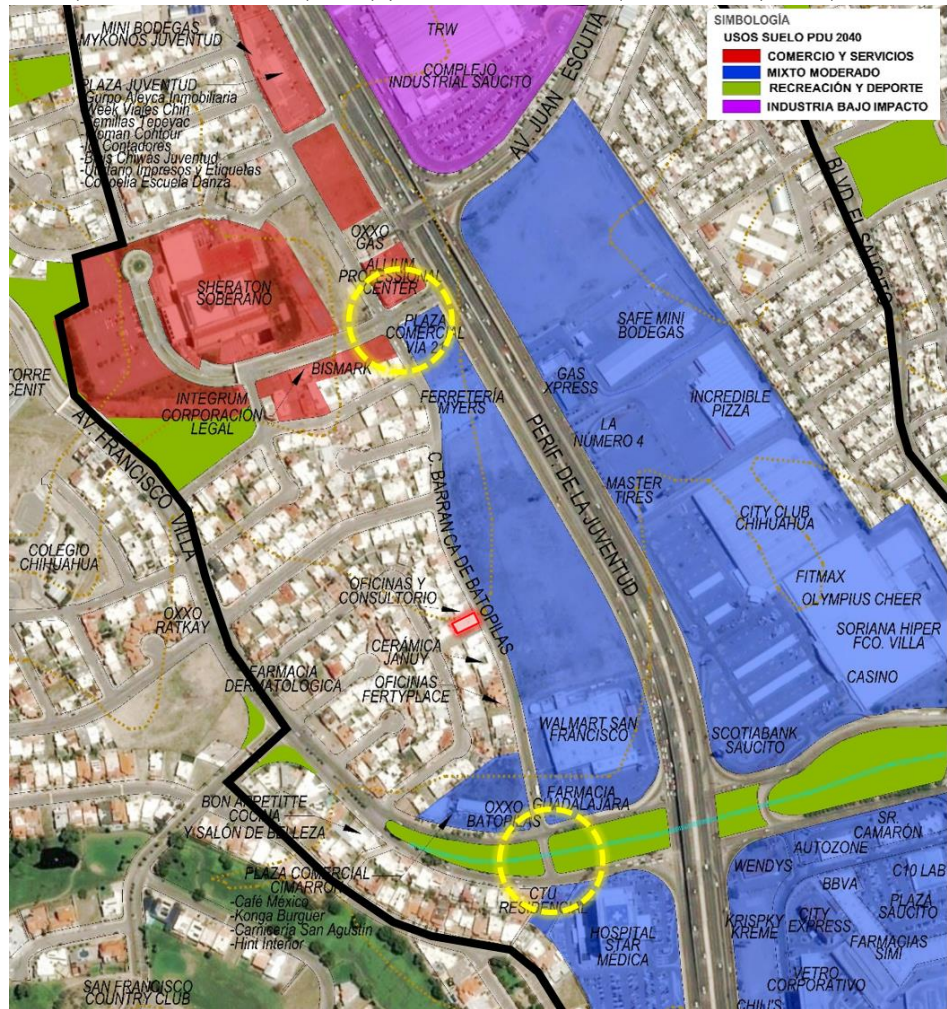


Imagen 46. C. Barranca de Batopilas y predios comerciales (vista de norte a sur).

La zona cuenta con vocación comercial por el hecho de situarse la C. Barranca de Batopilas paralela a la Av. De la Juventud, misma que, cuenta con una colindancia directa con el comercio, se ubican dos nodos comerciales cercanos al predio, uno es el de la Av. Francisco Villa (260 m de distancia) y el de la C. Barranca del Cobre que es la que da acceso al Hotel Sheraton (a una distancia de 305 m), encontrándose Vía 21 y Allium Professional Center.

⁴ Corredores urbanos estratégicos (de movilidad), según PDU2040.



Imagen 47. Nodo comercial C. Barranca del Cobre (305 m de distancia del predio).

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 757 establecimientos económicos en total dentro de un radio de 1,200 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, la Av. Francisco Villa, principalmente donde se encuentran diversos comercios enfocados al comercio al por menor se contabilizan alrededor de 167 empresas destacando los giros de tienda de autoservicio como Walmart San Francisco, City Club, Soriana Saucito, tiendas de abarrotes, farmacias, refacciones, servicios alimenticios y ventas en general, se detectan 69 establecimientos de servicios financieros y de seguros y 35 establecimientos enfocados a las industrias manufactureras.

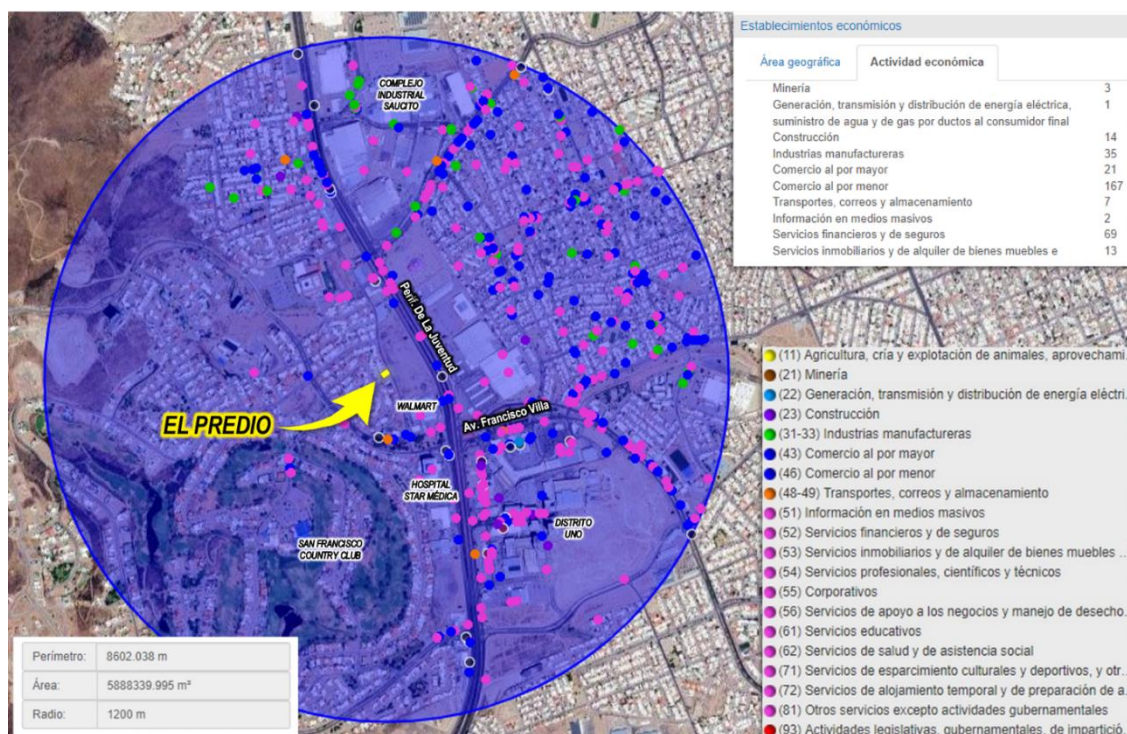


Imagen 48. Diversas actividades económicas situados en el radio de referencia. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

5.6.3 Equipamiento

La zona se encuentra cubierta por todos los equipamientos urbanos contando con excelente accesibilidad, donde se ubican dentro del radio de referencia de 1,200 m se visualizan solo algunos de ellos, donde se encuentran equipamientos educativos, recreativos, de salud, deportivos, entre otros. La conexión del predio y el acceso a la mayoría de los equipamientos se da mediante las vialidades de Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Francisco Villa principalmente. Según el DENUE, se ubican 238 unidades económicas dentro del radio de análisis, detectando servicios educativos, salud, asistencia, esparcimientos culturales y deportivos.

Equipamiento	Unidad	Equipamiento	Unidad
Parques	3	Preescolar	2
Club Deportivo Privado	1	Primarias	3
Unidad de Medicina Familiar	1	Secundarias	1
Hospital	1	Preparatoria	1
Clínica	1	Iglesias	1
Gasolinera	4		

Tabla 2. Cuantificación de los equipamientos existentes dentro del polígono de estudio.

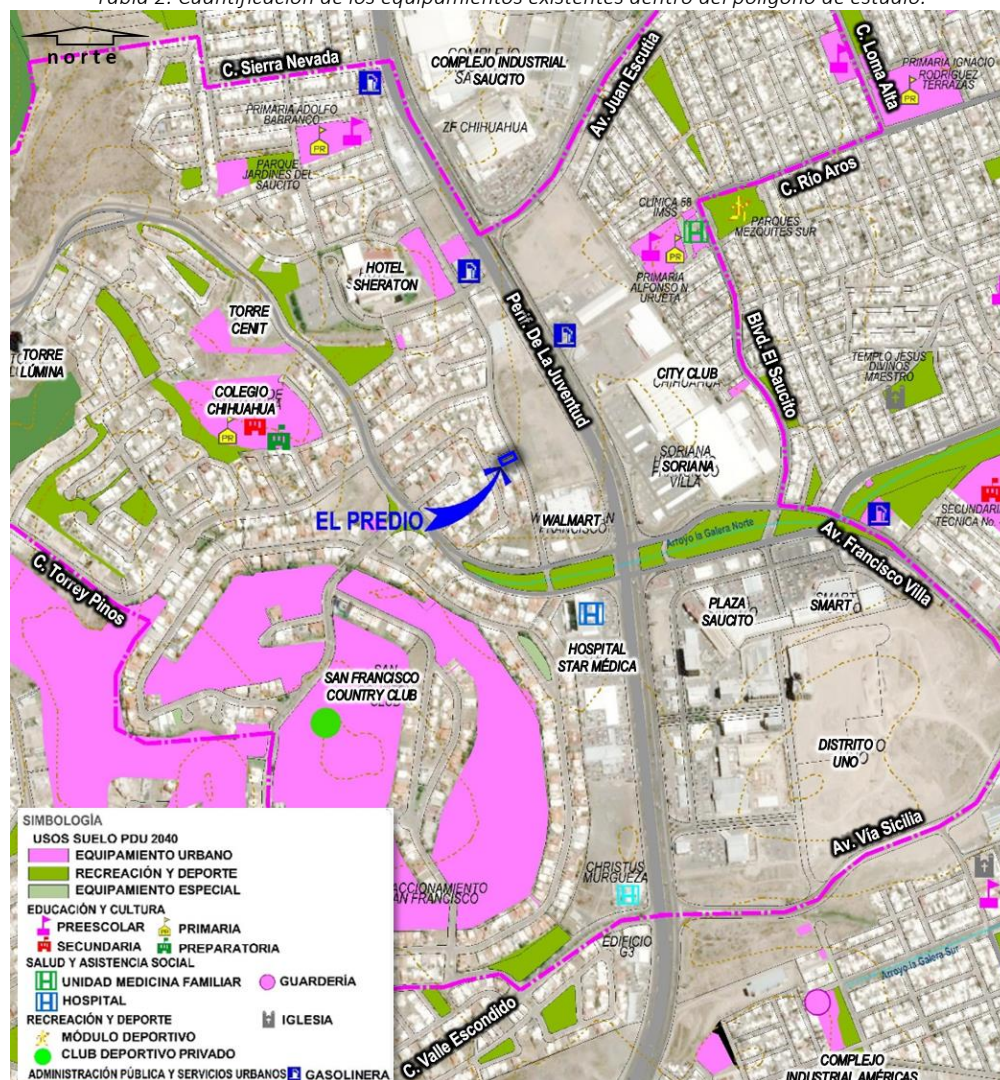


Imagen 49. Síntesis Equipamiento Urbano. Fuente PDU 2040 sexta actualización.

Subsistema Educación y Cultura

Se ubican 3 conjuntos educativos destacando del sector privado el “Colegio Chihuahua” conformado de primaria, secundaria y preparatoria, asimismo, se ubican los jardines de niños “Frida Kahlo” y “Ramona Cortés Rodríguez” y 2 escuelas para nivel primaria “Alfonso N Urueta Carrillo” y “Prof. Adolfo Barranco Fuentes” así como la Secundaria Técnica No. 46 perteneciendo al sector público, que se ubica fuera del polígono de estudio.

Según el DENU, se determinan 14 unidades educativas encontrándose 12 escuelas formativas del sector público y privado, además de, la escuela de inglés Harmon Hall, Planet English, la escuela Kumon e instituciones como Transformación Consciente de Visa y el Apoyo para el aprendizaje Talita Kimi, entre otros.



Imagen 50. Colegio Chihuahua y Secundaria Técnica No. 46. Fuente: Captura google earth, diciembre 2023.

Subsistema Salud y Asistencia Social

Dentro del radio de 1,200m se localiza el Hospital Star Médica a una distancia aproximada de 590 m al sureste del predio de aplicación, además de una UMF del IMSS y la clínica privada Cristus Murgueza, se localiza 1 guardería y el Templo “Jesús Divino Maestro”, situadas fuera del radio de referencia.

Dentro de la actividad económica de servicios de salud y de asistencia social se determinan 204 unidades económicas destacando la presencia del Hospital Star Médica, Clínica Juventud, Clínica de Mastología, Centro de Infertilidad de Chihuahua, en donde se ubica la mayoría de unidades económicas, según lo determina el DENUE.



Imagen 51. Hospital Star Médica y consultorios.
Fuente: Captura google earth, diciembre 2023.

Subsistema de Recreación y Deporte

Se encuentran varios parques derivados de las diversas etapas habitacionales como el “Jardines del Saucito” “Mezquites Sur”, parque del Templo Jesús Divino Maestro, por otra parte, se ubica el parque lineal del arroyo La Galera Norte. Al oriente de la mancha urbana se localiza la Sierra Mogote, que es recorrida con fines de senderismo entre los Chihuahuenses.

Dentro de las actividades económicas de servicios de esparcimiento deportivo del DENUE, se detectan 12 unidades, donde se encuentra el Club Campestre San Francisco Country Club de Chihuahua, así como los gimnasios privados Fit Max, Génesis, Sanson, Woman Gym entre otros.



Imagen 52. San Francisco Country Club. Fuente: Captura google earth, diciembre 2023.

Subsistema de Servicios Urbanos

Respecto al rubro de Servicios Urbano se cuantifican alrededor de 3 unidades económicas ubicados principalmente donde la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, con cobertura de servicios de abasto de combustible dentro del área de estudio.



Imagen 53. Equipamiento Servicios Urbanos, fuente: DENUE.

5.6.4 Industria

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México, conteniendo diversidad de industrias que se han ido asentando éstos últimos años en la zona norte y poniente de la ciudad. Dentro de la zona de estudio abarca dos complejos industriales y una planta, al norte se ubica el Parque Industrial El Saucito con una superficie aproximada de 40 Has a una distancia de 480 m con acceso directo por el Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, donde, según el conteo realizado por el DENUE, se contabilizan alrededor de 8 industrias dentro del radio de referencia donde destaca la presencia de Fagerdala México, Altec Electrónica de Chihuahua, Tecnología de Moción Controlada, ZF Chihuahua, entre otras empresas.

Al sur se ubica el Complejo Industrial Américas a 1,375 m de distancia, cuenta con una superficie de 76.65 has de industria, con acceso directo a la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, además se detecta la planta Emerson ubicada al oeste del polígono de aplicación a una distancia de 1,020 m del predio.

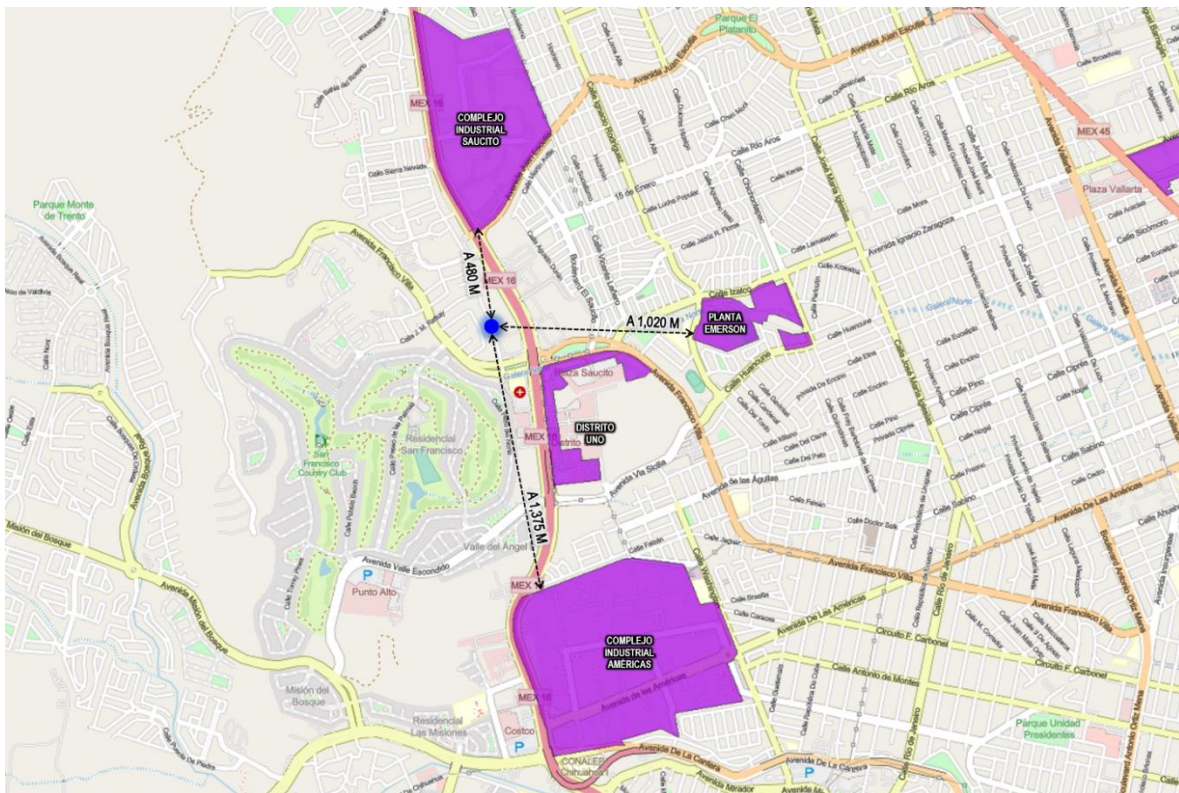


Imagen 54. El predio y las industrias. Fuente: SIGMUN.

Dentro del Sector Secundario se identifican 52 empresas operando dentro del área de estudio (radio de 1,200 metros) donde se ubican 35 unidades de industrias manufactureras, 14 unidades dedicadas a la construcción y 3 a la minería, donde se encuentran algunas carpinterías, talleres, herrerías entre otros establecimientos, según información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).



Imagen 55. Acceso a Parque Industrial Américas y Parque Industrial El Saucito.

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. 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.

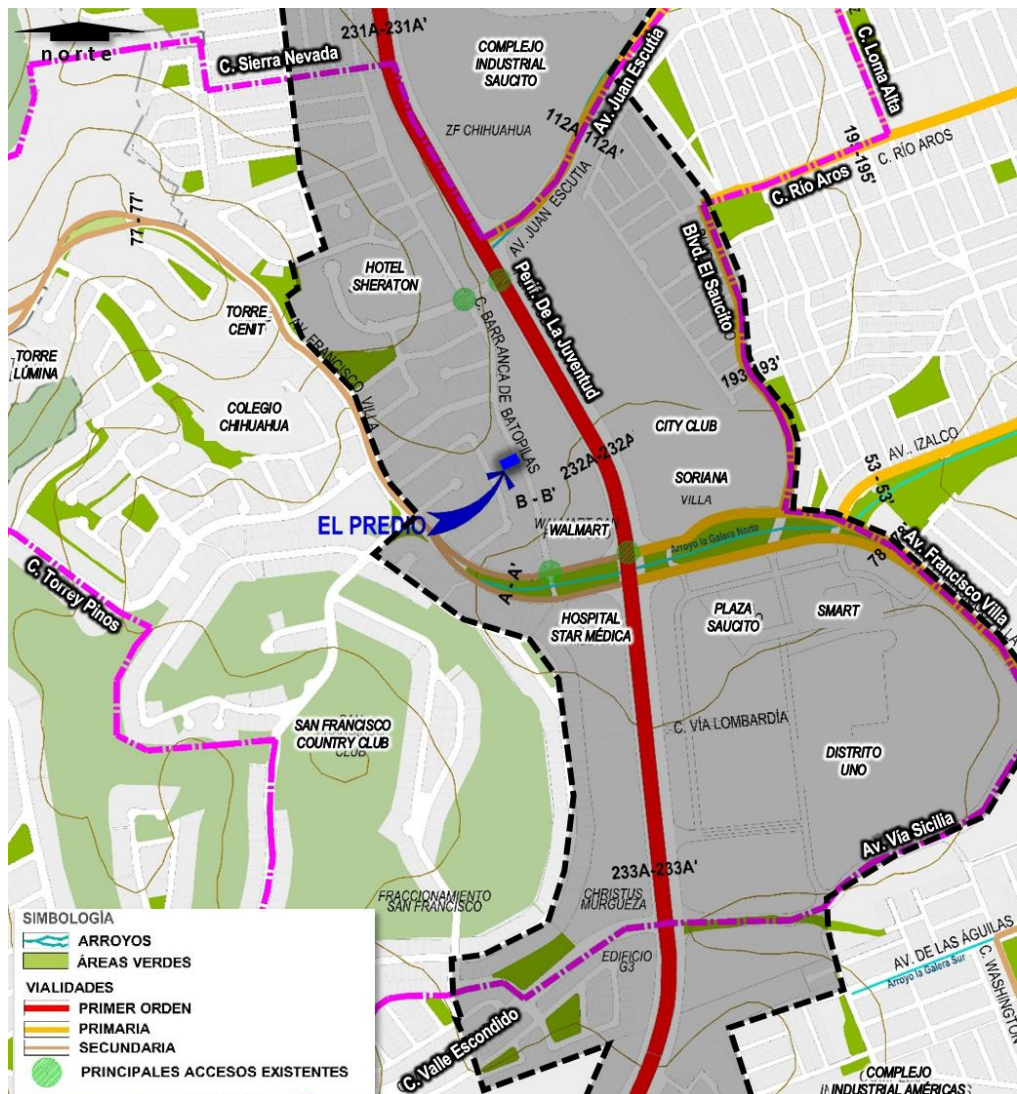


Imagen 56. Red de Estructura vial de la zona y Corredor de Movilidad. Fuente PDU 2040 sexta actualización

El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad de **primer orden Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta** que se ubica a 130 m de distancia del predio, atravesando en sentido norte-sur (y viceversa) la ciudad; conectando de manera perpendicular con la vialidad primaria que luego se convierte en **secundaria denominada Av. Francisco Villa** situado a 260 metros, ubicada al sur del predio, misma que conecta la **vialidad local C. Barranca de Batopilas** que es la que da acceso al predio (iniciando desde Av. Francisco Villa a C. Sierra Torrecillas).

Vialidades De Primer Orden

Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. El predio es altamente accesible desde la Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, vialidad de primer orden en buenas condiciones con una longitud de tramo de 2,727.66 5ml que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los subcentros Norte y Sur. Dicha avenida, nace en la salida hacia Cd. Juárez (por el distribuidor vial que hay en la Carretera Panamericana), recorriendo el poniente de la ciudad hasta la Av. Silvestre Terrazas, su longitud es de 11 km con una sección de 43.50 m con 5 carriles por sentido y camellón en la parte central.

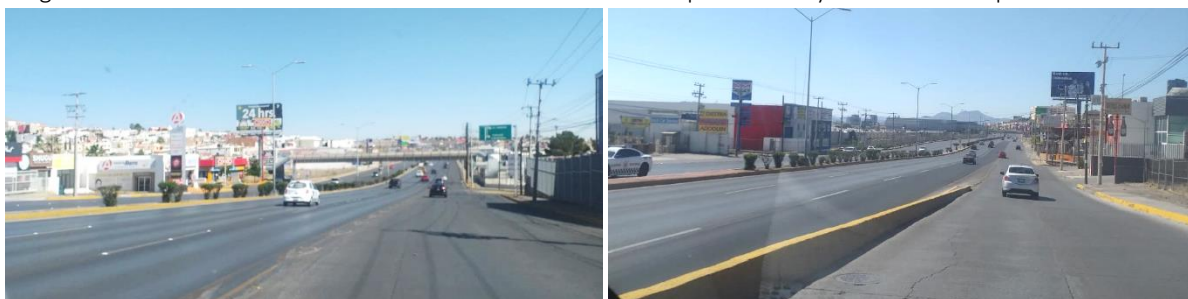


Imagen 57. Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual. Fuente: PDU 2040.



Vialidades Primarias

Av. Francisco Villa. Es una vialidad proveniente del oriente de la ciudad hasta llegar de manera perpendicular con la Av. De la Juventud, al pasar el periférico la vialidad adquiere jerarquía de segundo nivel con dirección hacia la futura Av. Poniente 5 (oeste de la ciudad). Esa vialidad es de suma importancia para la ciudad ya que conecta la zona con el Centro Urbano. La vialidad tiene una jerarquía secundaria con sección variable de 27.00 a 70.00 m con tres carriles por sentido y un camellón que se convierte en parque lineal y contiene el arroyo La Galera Norte con sección variable y banquetas en ambos sentidos.



Imagen 58. Sección actual Av. Francisco Villa en el tramo de la C. Izalco a la C. Peñón Del Berrueco. Fuente: PDU2040.



Vialidades locales que dan acceso al Polígono de Aplicación

El predio que nos ocupa colinda una vialidad local llamada C. Barranca de Batopilas que, aunque no sean consideradas dentro de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano funciona como vía de conexión entre el predio y su contexto, entre el predio y las vías Av. De la Juventud y la Av. Francisco Villa.

C. Barranca de Batopilas.

La vialidad local Calle Barranca de Batopilas cuenta con una sección vial de 14.00 metros contando con dos carriles por sentido, donde los dos de los costados son utilizados como estacionamiento, además de dos banquetas en los extremos. La vialidad circula de norte a sur y da acceso inmediato al predio.

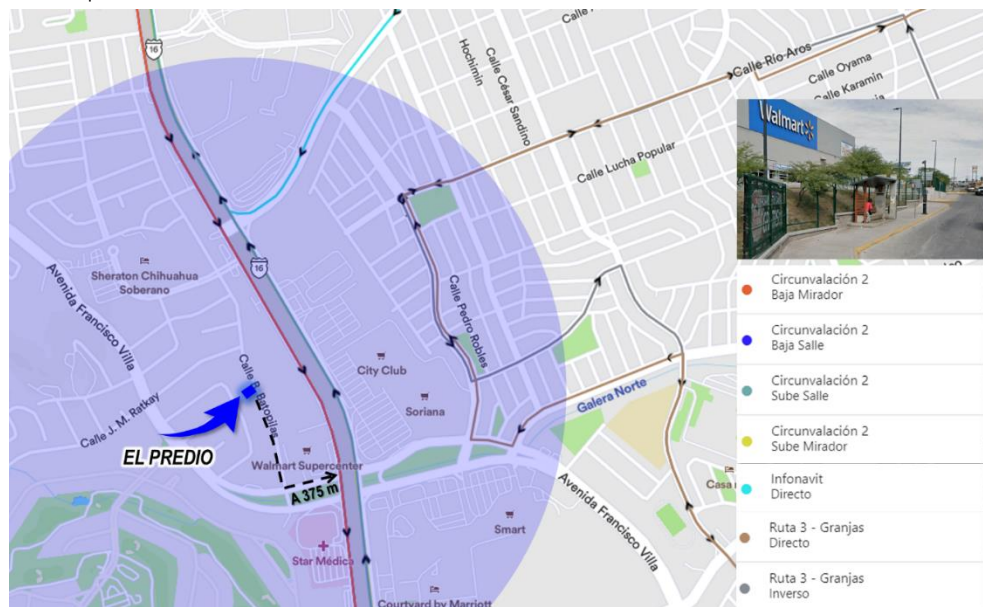


Imagen 59. Sección vial de 14.00 metros e imagen de la Calle Barranca de Batopilas.

5.6.6 Transporte Público

En cuanto al transporte público que aplica a la zona de estudio, está cubierta en su totalidad, considerando la existencia de paraderos de autobús para las rutas alimentadoras que circulan al interior de las colonias y fraccionamientos, donde la ruta más cercana se ubica a 375 m de distancia hacia el este del predio donde circulan las Rutas Alimentadoras Circunvalación 2 por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Por otra parte, se ubica la ruta Ruta 3 que circula por C. Pelicano, Av. El Saucito y C. Río Aros, a su vez, se conectan con las rutas convencionales y troncales que le dan servicio al resto de la ciudad.

Imagen 60.
Transporte
público y el
predio.
Fuente Buss
CUU.



Ruta Transporte	Unidades	Frecuencia de Paso
Circunvalación 2 Baja Mirador	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Baja Salle	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Sube Salle	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Sube Mirador	20 camiones	Cada 8 min
Ruta 3 Granjas Directo	6 camiones	Cada 18 min
Ruta 3 Granjas Inverso	6 camiones	Cada 18 min

Tabla 3. Rutas de transporte público dentro del polígono de estudio.

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, donde 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 3,400 metros.

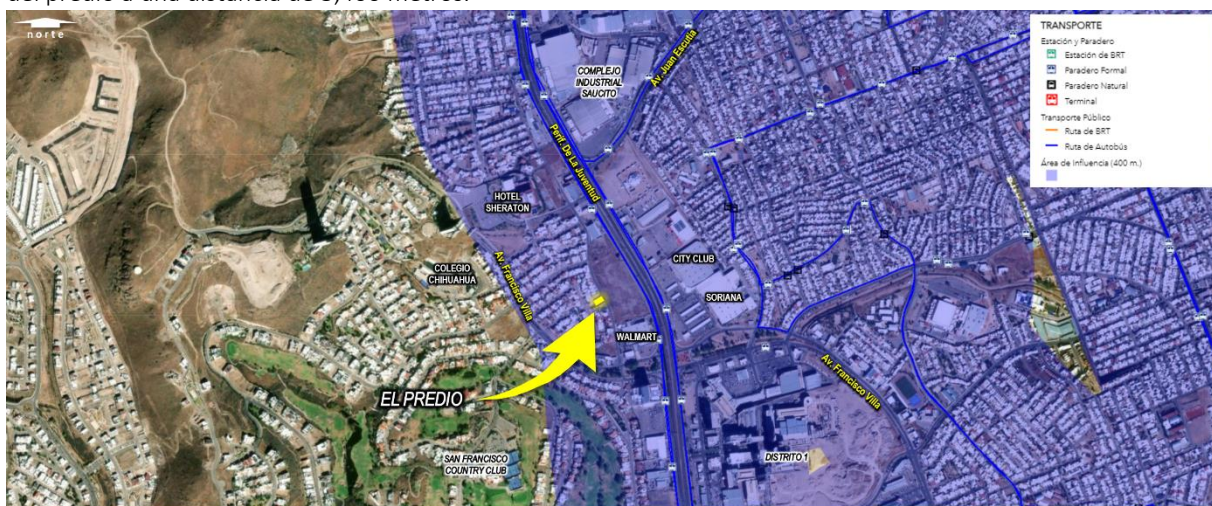


Imagen 61. Rutas de transporte público dentro del área de estudio, fuente: SIGMUN.

5.6.7 Infraestructura

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada.

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se cuenta con los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

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, donde se determina que circula una línea de conducción de agua potable de 8" por la Av. Francisco Villa, proveniente del oriente de la ciudad hasta llegar al Pozo "Francisco Villa" situado al frente del polígono de aplicación, a partir del pozo con dirección a la C. Barranca de Batopilas el diámetro de la línea de agua potable adquiere mayor grosor con 14" con dirección al norte, según la carta de infraestructura de agua potable del PDU 2040 vigente menciona que del 61 al 80% de las viviendas cuentan con la cobertura del servicio al interior de las viviendas.

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 mediante una red de 12" que conduce las aguas negras de la zona a la Planta de Tratamiento Norte.

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 90.74%, de un total de 278 manzanas analizadas.

Infraestructura de Drenaje Pluvial

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta con la presencia del arroyo La Galera Norte, el cual, se ubica al sur del predio, situado a una distancia de 450 metros a partir del predio, donde sus aguas tributan con dirección hacia el Río Sacramento situado al oriente del predio. Asimismo, se aprecia que, de acuerdo al mismo instrumento, el área inmediata al polígono de aplicación y la topografía de la zona, permite la conducción del agua pluvial por medio de vialidades locales hacia los arroyos en mención, sin presentar riesgo de inundación.

Los escurrimientos generados en el predio serán direccionados hacia la Calle Barranca de Batopilas, 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 2.89%, es decir en 8 calles se ubica algún tipo de drenaje pluvial.

Infraestructura de Agua Tratada

Respecto a la infraestructura de agua tratada se percibe una red e tubería en funcionamiento que circula por la Av. De la Juventud proveniente de la Planta Tratadora de Aguas Residuales Norte, asimismo, el residencial San Francisco Country Club tiene su propio sistema de tratamiento de aguas con el que riegan sus áreas verdes.

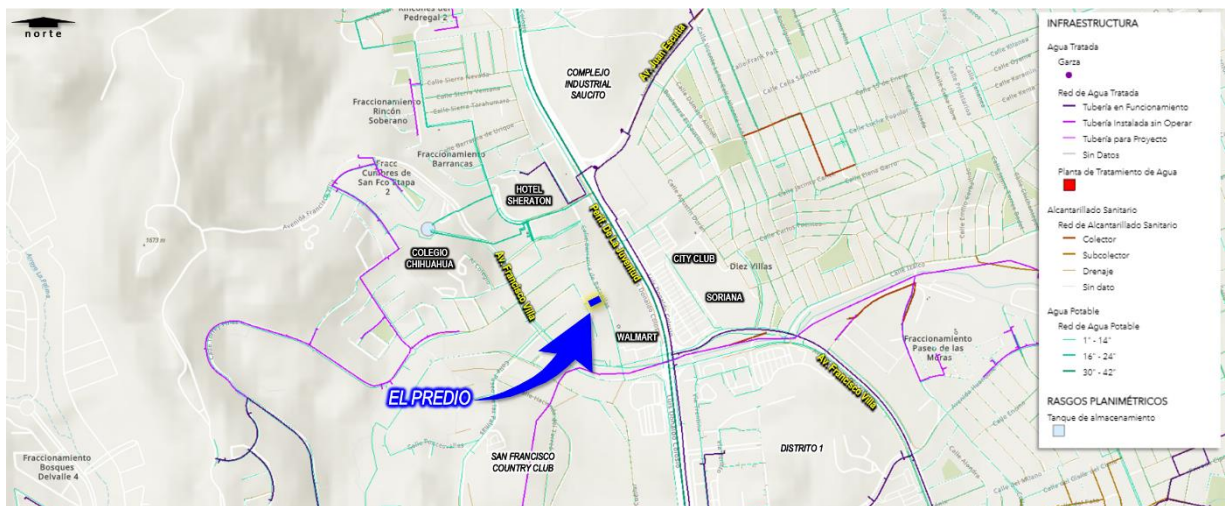


Imagen 62. Infraestructura de agua potable, agua tratada y alcantarillado en la zona, fuente: SIGMUN 2023.

Infraestructura Eléctrica

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

Según los resultados del INEGI en el Censo de Población y Vivienda, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 90.75 % considerando 278 manzanas, donde se asientan 7,172 viviendas.



Imagen 63. Infraestructura de energía eléctrica en la zona, fuente: SIGMUN 2023.

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. Se realiza un análisis en el PDU vigente, donde se determina la siguiente información:

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 identifican tres fallas geológicas cercanas, al suroriente se ubica la Falla Los Nieto a una distancia de 500 metros, al surponiente se detecta la Falla La Cantera dentro del San Francisco Country Club a una distancia de 730 metros y por último, al poniente surge la Falla La Palma a una distancia de 1,580 metros, sin influir directamente en el predio analizado.

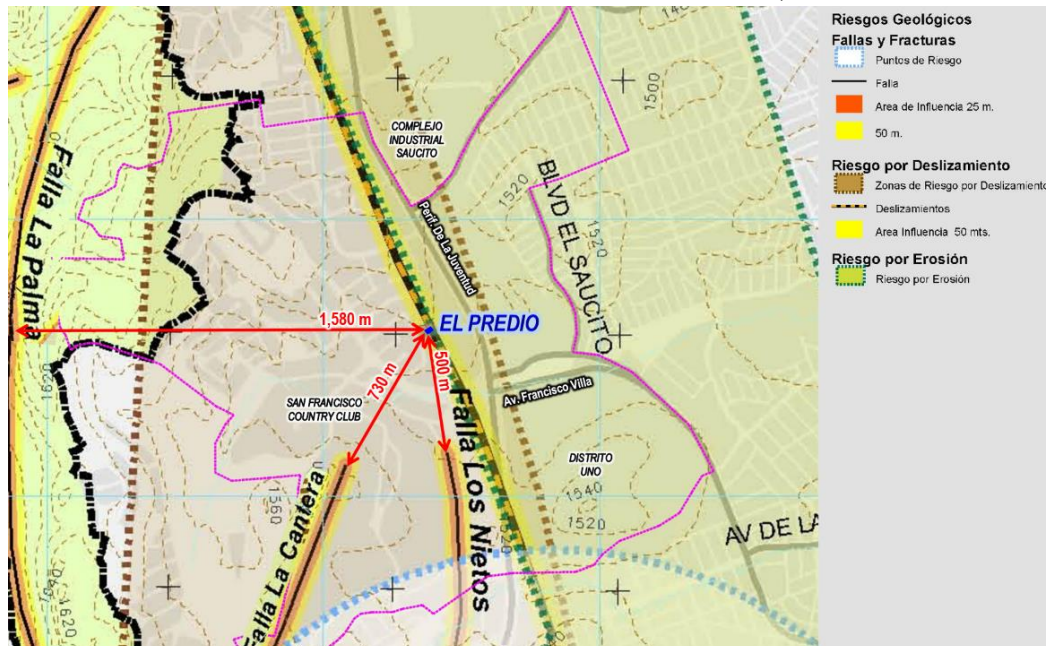


Imagen 64. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

El predio se ubica en una zona de riesgo por deslizamiento, encontrándose dentro del polígono anteriormente mencionado, así mismo se ubica al límite del riesgo por erosión, por otra parte, está dentro de una franja de deslizamiento donde el área de influencia corresponde a los 50 metros. Es importante mencionar que el predio se ubica en una zona totalmente urbanizada, sin embargo, se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

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 identifican tres puntos de riesgo de inundación, al norte se ubica un punto donde nace un arroyo, ubicado a 1,050 m de distancia; al suroriente del predio se detecta otro punto mismo que arroyo La Galera Sur a aproximadamente 500 metros del predio y al oriente se ubica otro punto entre el arroyo La Galera Norte y C. Pelicano a una distancia de 1,040 metros, situándose el predio lejano a éste tipo de riesgo.

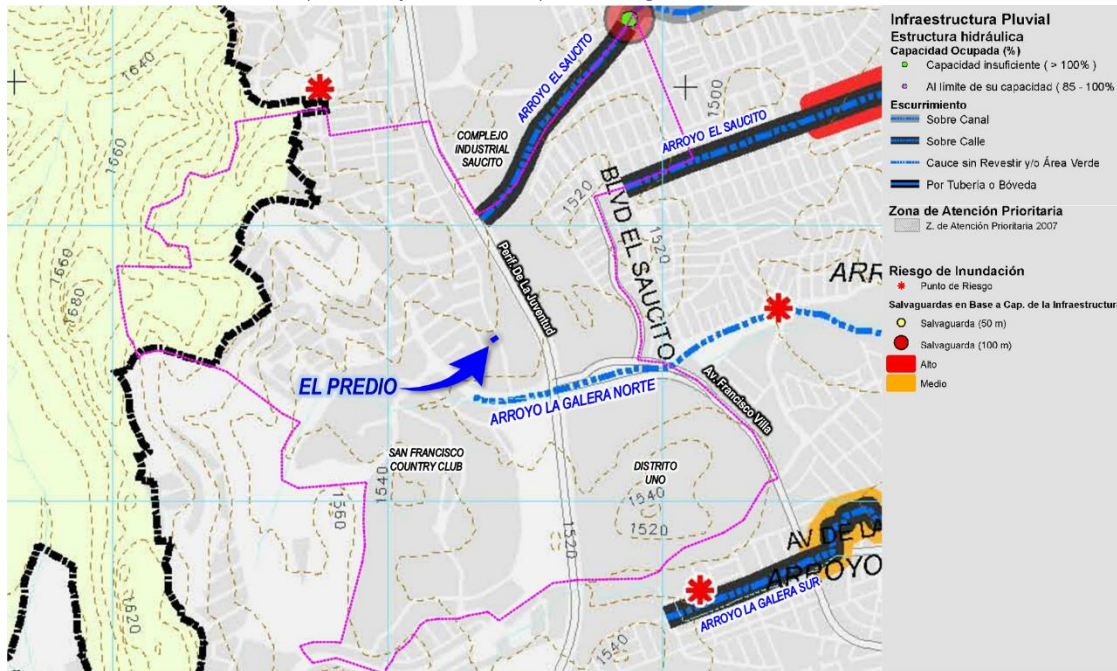


Imagen 65. Riesgos Hidrometeorológicos, fuente: PDU 2040

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 en éste caso la C. Barranca de Batopilas, con dirección hacia el sur del predio, que es donde se ubica el arroyo La Galera Norte, aguas que drenan hacia el este hasta el Río Sacramento, sin presentar riesgo de inundación en el predio.

El arroyo se encuentra en estado natural, contando con suficiente cauce para contener sus aguas, por lo que el predio queda fuera del alcance del área federal requerida, por lo que no marca ningún tipo de riesgo hidrometeorológico según el PDU 2040.

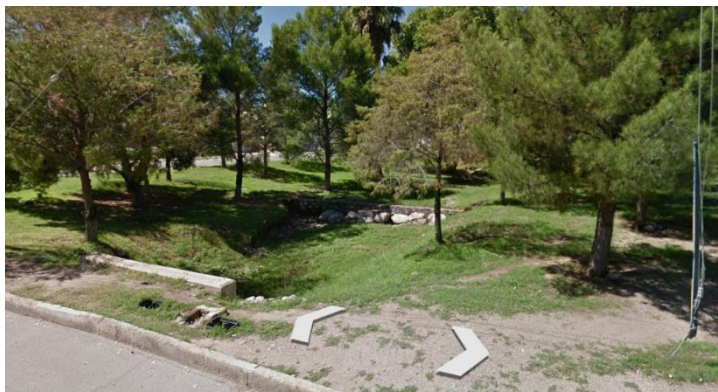


Imagen 66. Vista del arroyo La Galera Norte.
Fuente: Captura google earth, diciembre 2024.

Riesgos Antropogénicos

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

Según el PDU dentro del área de estudio se pueden identificar algunas empresas con niveles de riesgo medio, con giro de almacenamiento-venta de combustible de gas y venta de gasolina al menudeo, los cuales se encuentran en vialidad de primer orden y vialidades primarias, (donde la gasolinera más cercana se ubica al nororiente del predio a una distancia de 225 metros) dichos negocios los cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente y se localizan principalmente en vialidades primarias y secundarias de la zona.



Imagen 67. Estación de servicio de venta de combustible ubicadas en Av. De la Juventud.

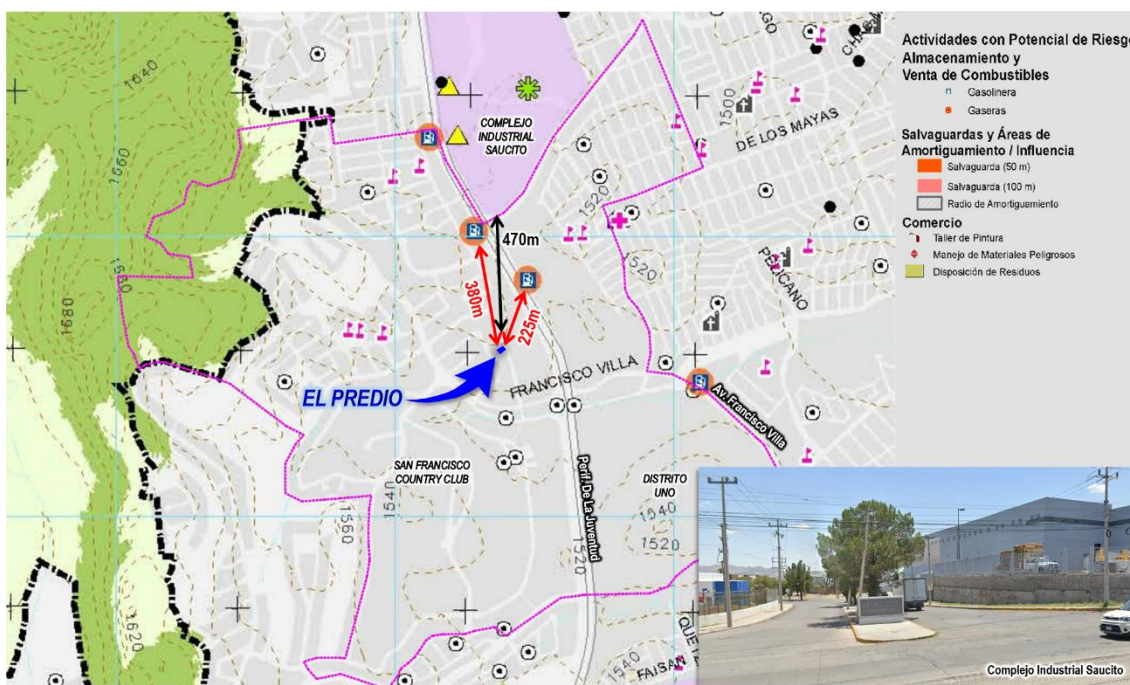


Imagen 68. Riesgos Antropogénicos, fuente: PDU 2040.

Se ubica una zona industrial denominada Complejo Industrial Saucito a una distancia menor de 470 metros, donde se ubican algunas industrias con diversos tipos de riesgos.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta

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

El presente estudio técnico es promovido por el señor Jesús Armando Palos Nájera en su carácter de propietario de un predio ubicado en la Calle Barranca de Batopilas con una superficie de 262.53 m², designado como Lote 55, Manzana 1, dentro del fraccionamiento Jardines de San Francisco II, mismo que se identifica con la clave catastral 445-001-055.

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

El predio se localiza en la zona poniente de la ciudad, donde principalmente se ha desarrollado vivienda de nivel medio-alto y alto, con lotes a partir de los 250 m², donde, en el entorno cercano al predio se ubica el Residencial San Francisco Country Club, equipamientos urbanos como el Hospital Star Médica, así como la cercanía con los establecimientos comerciales como Distrito Uno, las tiendas de autoservicios como Walmart, Soriana, City Club, así como los Parques Industriales El Saucito y Las Américas, generando una zona con gran potencial urbano.

Dentro del área de estudio podemos encontrar algunos corredores urbanos importantes como son: Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, Av. Francisco Villa principalmente, así como la Av. Juan Escutia, Av. Vía Sicilia, Blvd. El Saucito, 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.

Se definió un área de análisis en torno al predio en estudio, conformando un polígono con una superficie para su análisis de 281.8824 Hectáreas, área en la cual se albergan las colonias y fraccionamientos: Residencial Jardines de San Francisco, Barrancas Residencial, Cumbres de San Francisco, Rincones de San Francisco, Los Mezquites, Diego Lucero, El Saucito, Los Encinos, así como, Distrito Uno y San Francisco Country Club.

El cambio de uso de suelo se efectúa para un predio urbano consta de un predio, ubicados sobre la Calle Barranca de Batopilas dentro del fraccionamiento Jardines de San Francisco, con una superficie total de 262.53 m².

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 3.4 kilómetros de distancia de este núcleo concentrador de actividades de la zona norte, donde se ubican grandes equipamientos educativos, gubernamentales, administrativos y sobre todo del sector comercial e industrial, creadores de fuentes de empleo. Es importante mencionar que al sur del predio se ubica el Subcentro Urbano Sur a una distancia de 5.2 kilómetros y al oriente se ubica el Centro Urbano a 5.7 kilómetros.

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 construable, 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.

La Zonificación Secundaria actual sobre el predio donde se pretende la modificación es Habitacional H35, es decir, con una densidad que va de las 26 a las 35 viviendas por hectárea.

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 Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta una de las vías más importantes de sentido norte a sur, situado al poniente de la ciudad, y que conecta el predio con otras vialidades primaria como la Av. Francisco Villa que conectan en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Centro Urbano de la ciudad, dichos corredores urbanos donde se concentran gran cantidad de negocios del sector industrial y comercial.

El predio colinda de manera directa con el polígono definido como Ciudad Cercana, buscando el mayor aprovechamiento del predio en relación a la cercanía, compacidad y conectividad con el Polígono y el corredor

urbano consolidado del Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, por lo que, el predio objeto de éste estudio pudiera contar con los estímulos que aplican en la Política Pública de Ciudad Cercana, (ubicado a menos de 15.00 m de distancia del Polígono de Ciudad Cercana).

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 9 Áreas Geo Estadísticas Básicas (AGEB), las cuales, contienen una población de 9,913 habitantes, los cuales establecen una densidad promedio de 28.4 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 del fraccionamiento Jardines de San Francisco con un valor de suelo de \$5,087 pesos por metro cuadrado, según lo señalado en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y construcción para el Ejercicio Fiscal 2024 del municipio de Chihuahua.

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada, además de que cuenta con la infraestructura necesaria. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, conteniendo ondulaciones con un porcentaje de pendiente del 0 % al 2% identificadas como pendientes planas. Respecto a la elevación máxima dentro del polígono de aplicación considera 1,515 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,514 metros sobre el nivel del mar, cabe señalar que las pendientes topográficas están orientadas hacia el este que es donde se ubica la vialidad, ya que van a descargar hacia el Río Sacramento.

El área de estudio analizada, se identifica que el polígono de aplicación y su contexto inmediato forma parte de la cuenca “Río Sacramento” y los escurrimientos de esta son captados principalmente por el Río Chuvíscar y Sacramento y la subcuenca hidrológica La Galera, que cuenta con un área de 10.924 km², de los cuales el 95% de la superficie se localizan en la zona urbana, mientras que el resto se detecta como zona natural, representando la mayoría de la zona urbana, contando con una pendiente de 0.01452%.

El arroyo más cercano es La Galera Norte situado al sur del predio a una distancia de 252.00 m, el cual, pertenece a la sección vial de la Av. Francisco Villa, más adelante hacia el este, justo en la Av. Izalco, el arroyo vira hacia la izquierda con destino hacia el río Sacramento. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial, el arroyo La Galera Norte, cuenta con una longitud total de 1.781 kms de desarrollo, cabe destacar, que el arroyo no representa ningún tipo de riesgo de inundación, y de acuerdo al análisis, no se encuentra cercano a riesgos hidrológicos.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza que se ubican alrededor de 21,158 habitantes dentro del radio de referencia de 1,200 metros, en donde se detectan 7,172 viviendas particulares habitadas, de las cuales 508 no se encuentran habitadas.

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, priorizando la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que es denominado Corredor de Movilidad (según PDU 2040), donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos en el nodo de la Av. Francisco Villa como Walmart San Francisco, City Club, Soriana Saucito, Smart, entre otros comercios, formando un nodo comercial de gran afluencia. A lo largo de dichas vialidades se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 757 establecimientos económicos en total dentro de un radio de 1,200 m.

El predio se encuentra sobre una zona en proceso de consolidación denominada como corredor urbano y de servicios, que forma parte del también conocido como corredor de movilidad que si bien predominan las vialidades Perif. De la Juventud (al oriente), Av. Francisco Villa (al sur) y la Av. Juan Escutia (al norte del predio), donde la función de los “corredores de movilidad local es la de permitir la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente, con el resto de la ciudad”. Respecto a los usos se menciona que, “los usos de suelo ubicados en las inmediaciones deben de volcarse a cubrir comercio, servicios, equipamientos y espacio

público de cobertura local, así como vivienda de alta densidad y usos mixtos entre ellos para así favorecer el uso cotidiano de los mismos y evitar largos desplazamientos que entorpezcan la circulación peatonal”.

Los equipamientos urbanos donde se ubican dentro del radio de referencia de 1,200 m se visualizan solo algunos de ellos, donde se encuentran equipamientos educativos, recreativos, de salud, deportivos, entre otros. La conexión del predio y el acceso a la mayoría de los equipamientos se da mediante las vialidades de Perif. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Av. Francisco Villa principalmente. Según el DENU, se ubican 238 unidades económicas dentro del radio de análisis, detectando servicios educativos, salud, asistencia, esparcimientos culturales y deportivos.

Dentro de la zona de estudio abarca dos complejos industriales y una planta, al norte se ubica el Parque Industrial El Saucito con una superficie aproximada de 40 Has a una distancia de 480 m con acceso directo por el Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, donde, según el conteo realizado por el DENU, se contabilizan alrededor de 8 industrias dentro del radio de referencia donde destaca la presencia de Fagerdala México, Altec Electrónica de Chihuahua, Tecnología de Moción Controlada, ZF Chihuahua, entre otras empresas. Al sur se ubica el Complejo Industrial Américas a 1,375 m de distancia, cuenta con una superficie de 76.65 has de industria, con acceso directo a la Av. De la Juventud, además se detecta la planta Emerson ubicada al oeste del polígono de aplicación a una distancia de 1,020 m del predio.

El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad de primer orden Perif. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta que se ubica a 130 m de distancia del predio, atravesando en sentido norte-sur (y viceversa) la ciudad; conectando de manera perpendicular con la vialidad primaria que luego se convierte en secundaria denominada Av. Francisco Villa situado a 260 metros, ubicada al sur del predio, misma que conecta la vialidad local C. Barranca de Batopilas que es la que da acceso al predio (iniciando desde Av. Francisco Villa a C. Sierra Torrecillas).

El transporte público que aplica a la zona de estudio, cuenta con una ruta más cercana se ubica a 375 m de distancia hacia el este del predio donde circulan las Rutas Alimentadoras Circunvalación 2 por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta. Por otra parte, se ubica la ruta Ruta 3 que circula por C. Pelicano, Av. El Saucito y C. Río Aros, a su vez, se conectan con las rutas convencionales y troncales que le dan servicio al resto de la ciudad.

Por localizarse el predio en medio de la mancha urbana, se cuenta con los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje.

El predio se ubica en una zona de riesgo por deslizamiento, encontrándose dentro del polígono anteriormente mencionado, así mismo se ubica al límite del riesgo por erosión, por otra parte, está dentro de una franja de deslizamiento donde el área de influencia corresponde a los 50 metros. Es importante mencionar que el predio se ubica en una zona totalmente urbanizada, sin embargo, se deberán de considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y por seguridad los futuros usuarios.

Según el PDU dentro del área de estudio se pueden identificar algunas empresas con niveles de riesgo medio, con giro de almacenamiento-venta de combustible de gas y venta de gasolina al menudeo, los cuales se encuentran en vialidad de primer orden y vialidades primarias, (donde la gasolinera más cercana se ubica al nororiente del predio a una distancia de 225 metros) dichos negocios los cuales cumplen con los lineamientos debidos en cuanto impactos de sus actividades y distancias hacia las viviendas, mismos que no afectan directamente y se localizan principalmente en vialidades primarias y secundarias de la zona.

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.

AMBITO NACIONAL

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:

Política - Gobierno, Política Social y 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. Empezar 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.

AMBITO ESTATAL

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 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

En lo que respecta al 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

AMBITO MUNICIPAL

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 e 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.

6.1.4 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

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ **Promover un modelo de ciudad** compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- ✓ 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.**
- ✓ 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 crecimiento integral y continuo de la ciudad

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

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.

6.2 NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

6.2.1 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.

6.2.2 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:

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

6.2.3 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

6.2.4 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.

6.2.5 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.

6.2.6 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 observarse 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.

6.2.7 Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana

Se expide el “Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana” dentro de la Gaceta Municipal con No. 2086-II del día 06 de marzo del 2023, a fin de establecer los instrumentos normativos urbanos y las características de dicha política, así como la forma de administrarla y las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen para quedar redactado en los siguientes términos:

Capítulo Primero Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente instrumento tiene como objeto reglamentar la normatividad urbana y las características de la Política Pública de Ciudad Cercana, la forma de administrarla, así como las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen.

Artículo 2. Las disposiciones de este Reglamento y todos los actos de autoridad relacionados son de orden público y de observancia general en el Polígono de Ciudad Cercana y, en su caso, en las áreas o zonas que se conformen dentro del Municipio.

Artículo 3. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Política Pública de Ciudad Cercana: Es la política pública que establece una serie de condicionantes y normas aplicables a la demarcación territorial propuesta por el IMPLAN y aprobadas por el H. Ayuntamiento, referente a los estímulos fiscales y a las normas urbanas destinadas a promover una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo y de los inmuebles localizados en las Primeras Manzanas o Primeros Predios dentro del Polígono de Ciudad Cercana, dado que cuentan con equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados y fuentes de empleo, que los hacen susceptibles a un mayor acceso, cercanía y conectividad entre las personas y sus actividades cotidianas.
- II. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.
- III. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.
- IV. Corredores Urbanos Consolidados: Son las vialidades localizadas dentro del Polígono de Ciudad Cercana, que el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua define como vialidades de Primer Orden, Primarias y Secundarias;
- V. Dirección. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- VI. H. Ayuntamiento. El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua.
- VII. IMPLAN: Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.
- VIII. Municipio. El Municipio de Chihuahua, Chihuahua.
- IX. PDU: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.
- X. Polígono de Ciudad Cercana: Es la demarcación territorial aprobada por el H. Ayuntamiento, para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles y suelo; se establecerá tanto su demarcación territorial como la ubicación de las Primeras Manzanas y Primeros Predios en donde se aplicará la Política Pública de Ciudad Cercana.
- XI. Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios. Son las zonas o áreas, dictaminados como factibles por el IMPLAN, cuyo propósito es aprovechar y potenciar su uso y aprovechamiento para la consolidación de la ciudad bajo los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana.
- XII. Primeras Manzanas o primeros predios: Son aquellas que se localizan en las vialidades de Primer Orden, Primarias y Secundarias que conforman el espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, delimitado por calles, que se encuentra dentro del Polígono de Ciudad Cercana y que, al menos, por uno de sus lados, colinda con un Corredor Urbano Consolidado.
- XIII. Reglamento de Construcciones. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
- XIV. SIGMUN: Sistema de Información Geográfica Municipal.

XV. Tesorería. La Tesorería del Municipio de Chihuahua.

XVI. Zonas. Son las delimitaciones geográficas dentro del Polígono de Ciudad Cercana cuyo propósito es diferenciar los incentivos fiscales o condicionantes urbanas aplicables, en su caso.

Artículo 4. Ciudad Cercana es propuesta por el IMPLAN, tanto en su conceptualización, instrumentos normativos, composición y delimitación territorial y zonas, por lo cual del mismo modo podrá proponer las modificaciones que considere necesarias que serán gestionadas por la Comisión de Desarrollo Urbano para su autorización o actualización ante el H. Ayuntamiento.

Capítulo Segundo.

De la delimitación Territorial para la Aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana

Artículo 5. El Polígono de Ciudad Cercana, así como sus actualizaciones y modificaciones, deberán ser aprobadas por el H. Ayuntamiento y publicarse en la Gaceta Municipal para entrar en vigor. Posterior a su entrada en vigor, el Municipio deberá promoverlo a través de sus redes sociales y páginas web institucionales del mismo y del IMPLAN, así como en el SIGMUN.

Artículo 6. El Polígono del Centro Urbano y del Centro Histórico a que se refiere el Plan Parcial del Centro Urbano y la llamada Zona Centro, en el área delimitada por el Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, forman parte del Polígono de Ciudad Cercana, y serán sujetos a dichos estímulos, asimismo, podrán ser sujetos de condicionantes, normatividad y estímulos diferenciados y/o adicionales.

Artículo 7. Las condicionantes normativas del presente Capítulo y todo lo relacionado con Ciudad Cercana serán aplicables exclusivamente a las superficies conformadas por las Primeras Manzanas o Primeros Predios contenidas dentro del Polígono que las delimita.

Artículo 8. Cuando exista un polígono localizado en el Polígono de Ciudad Cercana o fuera de éste, que cumpla con los criterios a que se refiere el Artículo siguiente de este Reglamento, podrá ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad. Para que pueda darse esta condición, el IMPLAN dictaminará la factibilidad de la transferencia de los beneficios de esta Política Pública a polígonos fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana. En caso de ser viables aquellos predios que se localicen fuera, éstos serán determinados y regulados como Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para que en ellos se apliquen los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana. La solicitud de dictaminar la factibilidad de un polígono fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana podrá hacerla un particular a través de la Dirección y, asimismo, podrá ser propuesta por el IMPLAN.

Artículo 9. Los criterios para determinar la factibilidad de aplicar la Política de Ciudad Cercana fuera de esta demarcación o en polígonos adicionales dentro del Polígono de Ciudad Cercana, en su caso, serán:

I. La edificación deberá ser un conjunto urbano o un proyecto de usos mixtos.

II. La edificación deberá localizarse en:

- a. La Primera Manzana o Primer Predio de una vialidad de Primer Orden, Primaria o Secundaria dentro del Polígono de Ciudad Cercana, o
- b. Dentro del Centro Urbano o alguno de los Subcentros determinados en el PDU, o
- c. Fuera del Polígono de Ciudad Cercana a una distancia máxima de 800 m de alguno de los Subcentros o el Centro Urbano, en su caso.

III. Los proyectos deberán contribuir a la consolidación inmediata del contexto en el que se planté su edificación debido a su oferta de equipamiento, infraestructura y servicios.

IV. Los proyectos deberán contar con factibilidad de la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica.

Capítulo Tercero.

De los Estímulos Fiscales en Ciudad Cercana

Artículo 10. El área geográfica del Polígono de Ciudad Cercana y sus zonas, en su caso, también podrán ser sujetos de estímulos fiscales que el H. Ayuntamiento determine en la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua y sus modificaciones, en la que se determinará el procedimiento para que el solicitante pueda obtenerlos.

Artículo 11. Tanto la Dirección como la Tesorería, estarán obligadas a reportar en el SIGMUN, la información correspondiente a los inmuebles y proyectos que hayan sido sujetos de estímulos, según el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública de Ciudad Cercana. Estos reportes deberán hacerse una vez al mes; si el Municipio llegare a contar con mecanismos digitales que registran dichos movimientos de manera inmediata, podrá suprimirse el reporte mensual con cargo a las dependencias referidas.

Capítulo Cuarto.

De Los Usos De Suelo

Artículo 12. Las edificaciones remodeladas o nuevas que se construyan en el Polígono de Ciudad Cercana estarán acorde con los usos de suelo y compatibilidades establecidas en el PDU.

Capítulo Quinto.

De La Edificabilidad En Ciudad Cercana

Artículo 13. La intensidad de la edificabilidad, es decir, la altura, el COS y el CUS en los predios y edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana, se autorizarán por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN, según el proyecto correspondiente de acuerdo con el análisis urbano que justifique dicha intensidad, siendo al menos estos de factibilidad de infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, análisis estructural del entorno, el impacto al entorno urbano inmediato y el análisis del impacto vial, según aplique.

Artículo 14. Cuando la altura máxima propuesta de las edificaciones rebase lo establecido en el Reglamento de Construcciones, se deberá presentar el análisis de asoleamiento correspondiente aprobado por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN.

Artículo 15. Todas las edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Construcciones, con excepción de lo que señala el Artículo Sesenta y Cuatro del mismo, relativo a los cajones de estacionamiento.

Artículo 16. El aumento en la edificabilidad promovida en Ciudad Cercana no exime del cumplimiento de otras leyes, reglamentos y normas estructurales, de protección civil, ambientales, auditivas, de construcción y técnicas, y de conservación de patrimonio, entre otras, tendientes a garantizar la seguridad y el funcionamiento de las edificaciones.

Capítulo Sexto.

De los cajones de estacionamiento

Artículo 17. El número de cajones mínimo será el 50 por ciento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones, respetando lo dispuesto en dicho instrumento en materia de cajones para personas con discapacidad.

Artículo 18. Cuando la edificación incluya viviendas de hasta 60 m² no se exigirán los cajones de estacionamiento para dichas viviendas; el resto de las viviendas en la edificación se sujetarán a lo dispuesto por el Artículo anterior.

Artículo 19. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento serán 5.00 m x 2.40 m y las medidas máximas serán de 5.50 m x 2.70 m. Se permitirá que hasta el sesenta por ciento de cajones de estacionamiento cuente con medidas mínimas de 4.20 m x 2.20 m y máximas de 4.50 m x 2.50 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

Artículo 20. El ancho mínimo de las circulaciones en estacionamientos para automóviles se sujetará a los siguiente:

Ángulo del Cajón	Vehículos Motorizados Grandes (ancho en metros)	Vehículos Motorizados Chicos (ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

Tabla 4. Dimensiones de cajón de estacionamiento de acuerdo con el tamaño del vehículo.

Capítulo Séptimo.

De las Viviendas Unifamiliares

Artículo 21. En los predios que actualmente cuenten con una vivienda unifamiliar y con usos de suelo habitacionales podrán construirse viviendas adicionales (Unidades Privativas Adicionales) ya sean dúplex, triplex y hasta cuádruplex, tanto en la superficie sin construir del predio como sobre la vivienda existente o una combinación de ambos criterios, sin que se requiera la realización de una modificación al PDU para aumentar el potencial urbano y respetando lo referente a la seguridad estructural de las estructuras colindantes.

Artículo 22. Cuando se pretenda realizar la edificación en un predio donde al menos un setenta por ciento de su superficie hubiese sido ocupado de manera permanente por una edificación de treinta y dos años o más de antigüedad, o cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

Artículo 23. Las viviendas adicionales deberán tener una dimensión mínima de 45 m² y deberán contar con accesos independientes.

Artículo 24. El requerimiento de los cajones mínimos de estacionamiento se sujetará a lo establecido en el Capítulo Sexto del presente Reglamento únicamente para las Unidades Privativas Adicionales o Viviendas Adicionales.

Capítulo Octavo.

Del patrimonio construido en el Polígono de Ciudad Cercana

Artículo 25. Las edificaciones consideradas como patrimonio cultural e histórico estarán sujetas a la normatividad en la materia.

Capítulo Noveno.

Sanciones y medios de impugnación

Artículo 26. La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o permiso que se haya emitido en consideración a las disposiciones de este Reglamento, cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error.
- II. Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento.
- III. Se haya expedido por autoridad no competente y/o esté viciada de origen, y
- IV. No se dé cumplimiento a lo dispuesto en la licencia respectiva.

Artículo 27. Los actos y resoluciones emitidos por las autoridades municipales, con base en este Reglamento, serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla el Código Municipal para el Estado de Chihuahua y demás legislación aplicable.”

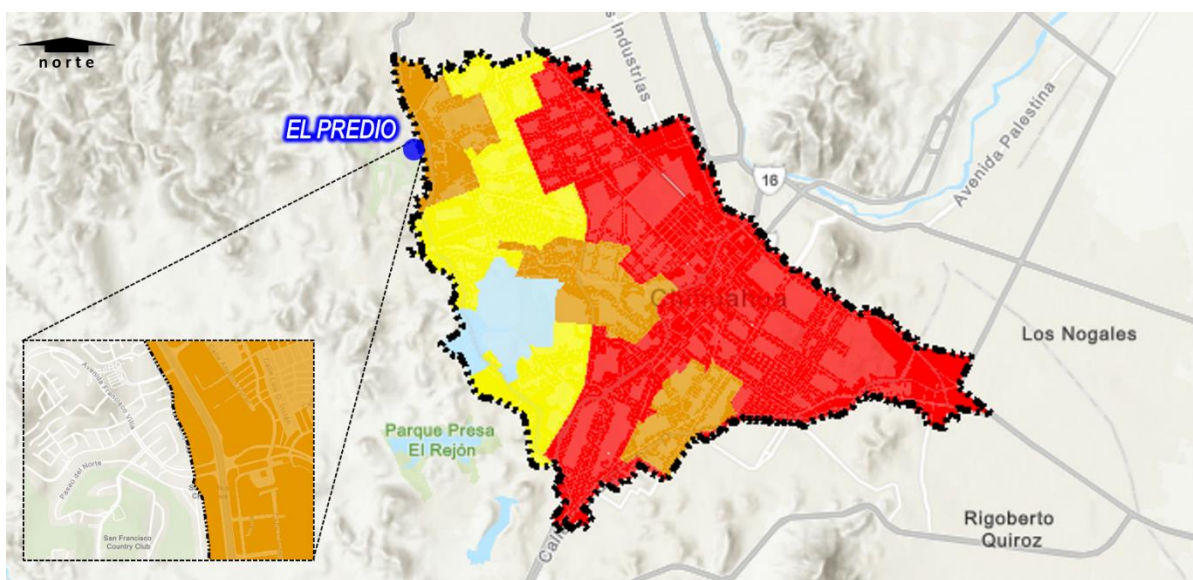


Imagen 69. Polígono Ciudad Cercana y el predio. Fuente: SIGMUN.

6.2.8 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

Tomando en cuenta lo anterior, las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda” los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- ✓ La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- ✓ La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas; pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- ✓ En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centro de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- ✓ Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- ✓ Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.
- ✓ Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo.

- ✓ Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

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. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Av. Francisco Villa, con conexión directa hacia la red vial de jerarquía urbana con dirección hacia el norte, centro y sur de la ciudad.

El sub-centro urbano más cercano se sitúa al sur del predio a una distancia de 3.4 km de distancia, donde se ubica el Subcentro Norte que propone potencializar las actividades productivas de servicio hacia un amplio entorno urbano y favorecer su integración hacia las diversas opciones de equipamiento de cobertura urbana y regional presentes. Mientras que, en materia de suelo comercial, busca la consolidación de actividades comerciales, facilitar la entrada de mercancías como un detonante económico natural y sus mixtos de comercio y vivienda que pretenden establecer una dinámica de intercambio económico.

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

c) USOS DE SUELO

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a cambio de uso de suelo por medio del presente estudio contando actualmente con un uso de suelo Habitacional con Densidad H35 viv/ha, el cual, refiere su compatibilidad limitada respecto a la propuesta que se busca. 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.

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

1. **Habitacional** cuenta con densidades H12, H25, H35, H45, H60 y H60+ dentro de colonias y fraccionamientos existentes, siendo muy ampliamente representado por bajas a altas densidades, priorizando las torres habitacionales.
2. **Comercio y Servicios** están situados principalmente en corredores urbano, principalmente dotado de comercio a través de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, así como paralelamente en el transcurso de la Av. Francisco Villa, así como, dentro de la zona en pequeños polígonos dentro de las colonias.
3. **Mixto moderado** se ubica sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y la Av. Francisco Villa, destacando el Macrolote denominado Distrito Uno que contiene diversidad de edificios y giros.
4. **Mixto intenso** situado en un polígono en breña, a un costado de la Av. De la Juventud.
5. **Equipamiento urbano** se ubica dentro de núcleos concentradores de actividad vinculados a las zonas habitacionales, don diversidad de equipamientos, se ubica una gran extensión de suelo, situado en el Residencial San Francisco Country Club, que considera los campos de golf.
6. **Industria** se detecta sobre la Av. De la Juventud y Juan Escutia donde se ubica el Complejo Industrial Saucito.
7. **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, así como, los parques lineales que acompañan algunos arroyos de la zona.

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

d) VIALIDAD

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

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

La propuesta a realizar define su accesibilidad por la Calle Barranca de Batopilas vinculada con la red vial jerárquica de la zona, que desemboca en la Av. Francisco Villa, misma que conecta con la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, considerados como corredores urbanos y de movilidad. La vialidad local calle Barranca de Batopilas cuenta con sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de la actividad Mixto Intenso para zona, 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 Mixto Intenso sobre predio que ya contaba con los servicios de infraestructura básica por su ubicación, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo 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 **Mixto Intenso M3**, tendiente a la diversificación de la oferta económica en la zona, dentro de un sector de vivienda, en donde ya existe una amplia presencia de usos mixtos, 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.

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 sobre los predios analizados.

NORMATIVIDAD

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación el cual es Mixto Intenso M3 al referirse a un predio localizados sobre una vialidad de carácter local con cercanía a vialidades primaria y de primer orden, ubicado dentro de los polígonos definidos como áreas estratégicas por el PDU 2040:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO													
USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								ALTURA	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Imagen 70. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para uso de Mixto Intenso. Fuente: PDU 2040.

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Cabe destacar que, 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 sobre los predios analizados. 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 Leyes.

No.	USOS	"M3", MIXTO INTENSO
I	HABITACIONAL	
1	UNIFAMILIAR	P
2	PLURIFAMILIAR	P
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	
2	OFICINAS HASTA 50m ²	P
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m ²	P
4	FARMACIAS	P
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m ²	P
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL	
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m ²	P
7	OFICINAS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	P
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES, VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m ²	P

Tabla 5. Tabla de compatibilidad. Fuente. PDU 2040.

6.2.9 NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **Mixto Intenso**, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación" que, el caso que nos ocupa describimos el inciso "A", lo siguiente:

- A. Habitación en sus incisos a y b:
 - a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;
 - b) Plurifamiliar: De dos a 60 viviendas,
- B. Oficinas:
 - a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
 - ii. Hasta 100 metros² sin atención al público.
 - b) Administración Privada, oficinas en general:
 - i. Hasta 100 metros²;
 - ii. De 100 a 1,000 metros², y
- C. Comercio, en su inciso b:
 - b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	1.25 por cada vivienda
II. SERVICIOS		
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, estudios y laboratorios de fotografía	1 por 30 m2 construidos

- II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- X. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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 poniente 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 fraccionamiento Jardines de San Francisco, mismo que colinda de manera directa con el corredor urbano (mixto) de la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, integrando otra área mixta al sector, dando servicio a las colonias habitacionales que a su vez cuentan con equipamiento urbano, comercio, entre otros usos.



Imagen 71. El predio.

El motivo principal de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, , el cual, **busca la conversión de uso de suelo Habitacional con Densidad H35 viv/ha a Mixto Intenso M3**, lo anterior para el polígono de aplicación que considera un predio para conformar un predio mixto, adaptando el predio con oficina, un pequeño comercio y vivienda, dentro de un área de 262.53 m2 de superficie, con excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos y es congruente con las Estrategias del PDU vigente en cuestión.



7.2 ESTRATEGIA PARTICULAR

7.2.1. Modelo de Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento del polígono de aplicación, que permitan promover la oferta inmobiliaria de tipo mixto en cuanto aprovechamiento de suelo para el desarrollo del giro de una edificación que contendrá oficina, un pequeño comercio y departamentos” complementarios con el entorno.

El polígono de aplicación cuenta con alta accesibilidad, mediante la Calle Barranca de Batopilas como vía local, misma que tiene conexión de forma perpendicular con la vialidad primaria Av. Francisco Villa y posteriormente con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud, dicha franja es denominada como corredor urbano, 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.

- ✓ Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fundo legal.
- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- ✓ **Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.**

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al centro urbano de la ciudad, por lo que el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, vialidades y sobre todo de áreas verdes, respetando los atributos naturales del sitio, adoptando criterios sustentables.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con cuatro claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

7.2.2. Enfoque Inmobiliario

El polígono de aplicación buscará una oferta de suelo para desarrollo de Mixto Intenso, siendo complementario a la condición mixta, en un sector habitacional, comercial y de equipamiento urbano que se asienta sobre el suelo del fraccionamiento Jardines de San Francisco, 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 consoliden la mixtura para la zona, incentivando una mayor dinámica de empleo y servicios para el sector y sobre todo con el corredor urbano comercial.

7.2.3. Políticas de Desarrollo

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

- ✓ **Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos o subutilizados que permitan la densificación.** El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector poniente de la ciudad respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados.
- ✓ **La diversificación y mezcla de usos.** El Plan establece criterios para la localización y diseño de espacios habitacionales que tienden a tener oferta amplia, disponible y accesible a la población, de usos no habitacionales complementarios y necesarios, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia por una mayor accesibilidad a servicios cercanos a sus viviendas.
- ✓ **La Protección Ambiental.** La propuesta incide de manera positiva en la racionalización del espacio urbano sobre un sector urbano consolidado, por lo que los impactos resultantes al medio ambiente son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo, y, en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.
- ✓ **El Desarrollo Económico y la Competitividad.** Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

7.2.4. Zonificación Secundaria

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, 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 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana, en éste caso, la cercanía del polígono que nos aplica y el polígono de Subcentro Norte (a 3.4 Km de distancia), destacando por su adaptación al entorno sobre **superficie total de 262.53 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 Mixto Intenso M3, con la finalidad de desarrollar una propuesta de inversión sobre una edificación que contendrá comercio, oficina en la planta baja y un departamento en altos, bajo 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 situados en la Av. de la Juventud y Av. Francisco Villa cercanos al predio que nos ocupa.

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 nodo comercial al incorporar el giro mixto, mismo que se da justo en la Av. Francisco Villa y Av. de la Juventud, cercano a la zona donde se ubica.

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 mixta en modalidad de mixtura –comercio-oficina-habitacional-, por lo que su convivencia con el entorno se promueve de forma adecuada.



Imagen 72. Zonificación secundaria propuesta.

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

Por otra parte, al concretarse la modificación solicitada, se influye positivamente en la consolidación de predios baldíos en la zona con vocación para la densificación del suelo; formalizando así mayor consolidación urbana, así como densificación y compactación en sectores ya urbanizados como es el caso que nos ocupa.

Por lo anteriormente descrito, se menciona que se atienden a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por la normatividad aplicable local, estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo mayores espacios comerciales que complementan al sector, siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación establecido.

7.2.4.1. Normatividad

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Intenso, requiere 10.00 m de frente mínimo, donde la mayoría de la normatividad es según proyecto, desarrollándose de la siguiente manera:

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								1	PISOS				
	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Imagen 73. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad para uso de Mixto Intenso. Fuente: PDU 2040.

La propuesta de uso mixto deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable. De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Mixto Intenso (M3) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación:

uso (m3) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación:

No.	USOS	"M3", MIXTO INTENSO	
I	HABITACIONAL		
1	UNIFAMILIAR	P	
2	PLURIFAMILIAR	P	
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
2	OFICINAS HASTA 50m ²	P	
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m ²	P	
4	FARMACIAS	P	
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS, DE ART. HOGAR HASTA 50m ²	P	
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS, DE ART. HOGAR MAS DE 50m2	P	
7	OFICINAS DESDE 51m2 HASTA 300m ²	P	
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m2	P	
Normas de evaluación para usos condicionados			
NOTA:			
• LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.. • LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.			

P PERMITIDO
X PROHIBIDO
C CONDICIONADO

Imagen 74. Tabla de Compatibilidad Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

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

7.2.1.1. Anteproyecto

El polígono de aplicación presenta una primera aproximación del anteproyecto, para el óptimo aprovechamiento del predio constando de un edificio de tres niveles de altura, contemplando, en planta baja cajones de estacionamiento, un pequeño espacio comercial, una oficina, así como un patio y escaleras; en altos se ubica un departamento de dos niveles de altura, además de terrazas y todo lo necesario para su óptimo aprovechamiento, éste proyecto que se resolverá conforme a la normatividad vigente, además de las recomendaciones que genere la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecológica.



Imagen 75. Render de la primera propuesta de anteproyecto.

El predio cuenta con acceso directo por la C. Barranca de Batopilas, donde al momento de colindar con el predio se ubican banqueteta y 3 cajones de estacionamiento.

Es importante mencionar que, el anteproyecto que se presenta se encuentra en proceso de elaboración, el cual, deberá de apegarse a las reglas establecidas dentro de los reglamentos que lo apliquen, como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua y demás Leyes. A continuación, se muestran los esquemas preliminares del anteproyecto:

En planta baja se encuentra un local comercial, oficinas, así como, la escalera de acceso al departamento, un patio de servicio, jardinera, banquetas y cajones de estacionamiento con acceso directo a la C. Barranca de Batopilas.

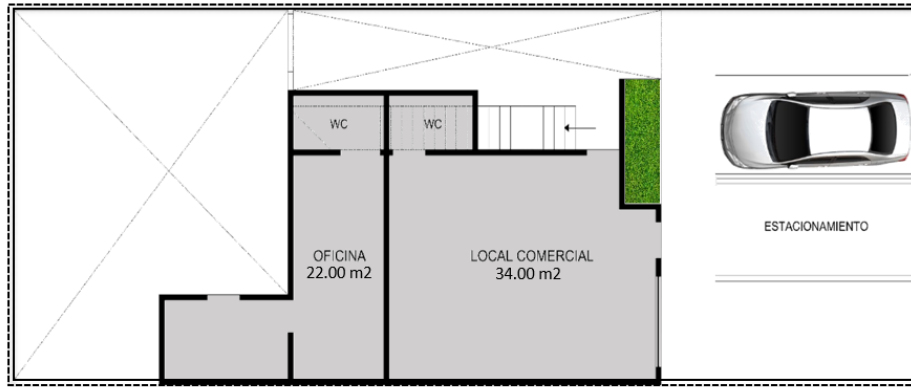


Imagen 76. Nivel 01, planta baja.

En el segundo y tercer nivel se muestra una terraza de acceso, un departamento de dos pisos, donde en planta baja se ubica la sala, escaleras, una cocina-comedor y wc, así como una terraza con jardinera, en planta alta se ubica una estancia (con posibilidad de convertirse en recámara o estudio y una habitación, se detectan dos pequeñas terrazas con jardineras para el recreo de sus habitantes.

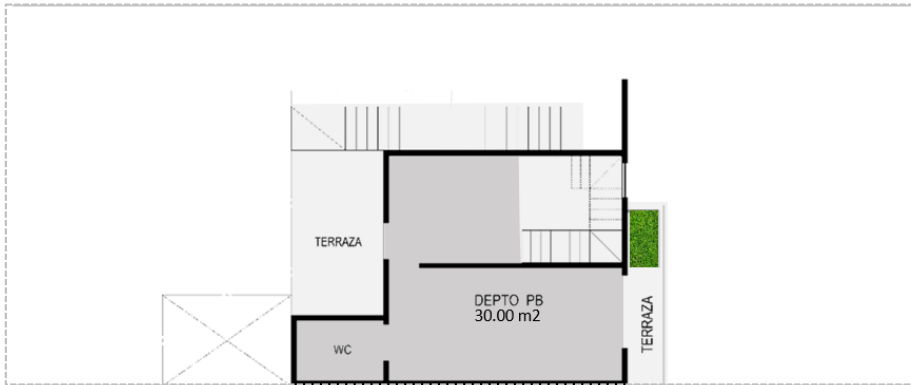


Imagen 77. Nivel 02, segundo nivel.

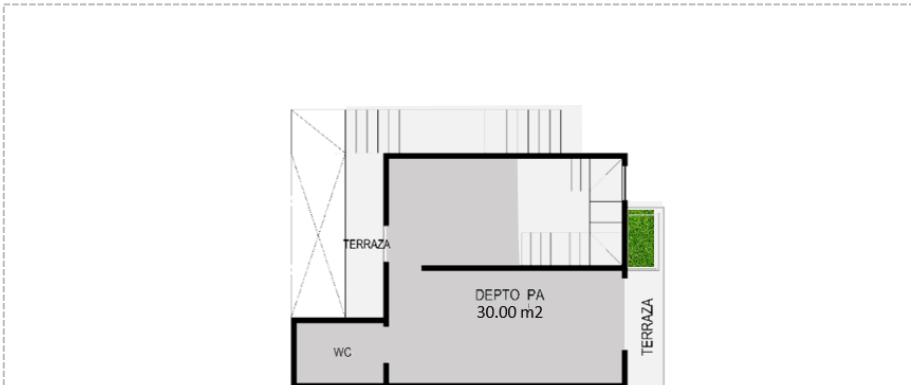


Imagen 78. Nivel 03, tercer nivel.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua, en su artículo 64, menciona que se requiere alrededor de 3 cajones, donde uno pertenece al departamento, otro a la oficina y el otro corresponde al comercio, por lo que la propuesta proyectada hasta el momento cumple con el requerimiento.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m2	1 por cada vivienda
II. SERVICIOS		
II.1 Oficinas	Oficina	1 por cada 30 m2 construidos
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m2 construidos

Tabla 6. Normatividad de cajones de estacionamiento.

El predio maneja el drenaje pluvial de manera adecuada al interior del lote, asimismo, pretende amortiguar acústicamente cualquier ruido que se derive del mismo hacia los lotes habitacionales colindantes de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Construcciones anteriormente mencionado.

Es importante mencionar que el anteproyecto generará muy poca sombra a los vecinos a pesar de contar con tres niveles de altura, debido a la exposición poniente que es la que más pudiera obstruir el sol y por lo tanto la generación de sombras, solamente una fracción de sombra se generará proveniente del sol del este, hacia la colindancia poniente, tal y como se muestra en el siguiente esquema de asoleamiento de verano:

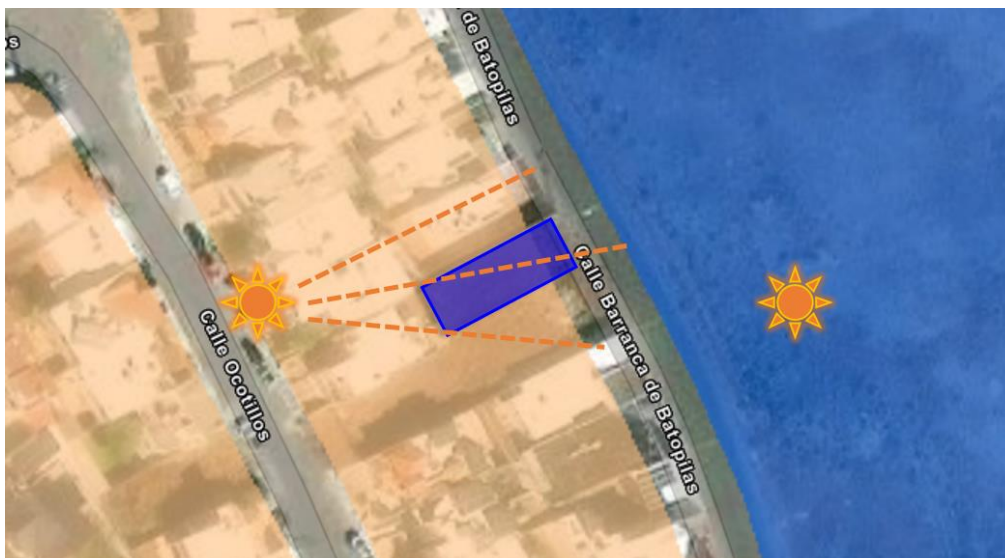


Imagen 79.
Asoleamiento del
predio, en verano

El uso de suelo propuesto para éste predio es el MIXTO INTENSO, ya que, el predio cuenta con un frente mínimo de 10.50 m de ancho del predio, siendo apto para el uso que se solicita, contando con una superficie total de 262.53 m2 mayor a lo que indica la norma, asimismo, el suelo es compatible con los usos que lo colindan vivienda, comerciales, de servicios y mixtos (algunos mixtos, oficinas y/o comercios no regularizados en el sector). Por tal motivo se considera factible el cambio de uso de suelo ya que se ubica en una zona que requiere usos complementarios a la vivienda, fortaleciendo la mixtura en la zona, misma que es, catalogada como corredor urbano (comercial).

7.2.1.2. Polígono Ciudad Cercana

El predio se encuentra a colindante a las manzanas que aplican a las políticas de Ciudad Cercana, ubicándose en la manzana siguiente de lo definido como Ciudad Cercana⁵, aunque éste proyecto también busca el mayor aprovechamiento de un predio baldío en relación a la compacidad y conectividad con el Polígono y los corredores urbanos consolidados como la Av. De la Juventud y la Av. Francisco Villa, por lo que, el predio objeto de éste estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana.

⁵ Polígono de Ciudad Cercana, publicado en la Gaceta Municipal No. 286-II, Chihuahua, Chihuahua, el 06 de marzo del 2023.



Imagen 80 El predio colindante a las manzanas aplicables a políticas de Ciudad Cercana. Fuente: SIGMUN, diciembre 2023.

7.2.2. Infraestructura

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias.

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.

Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 5.8km. Es importante mencionar que sobre la C. Barranca de Batopilas circulan la red general de Agua Potable y la de Alcantarillado Sanitario, ambas propiedades de JMAS, dichas líneas bajan por gravedad a la Av. Francisco Villa (a 260 m de distancia).

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 Calle Barranca de Batopilas, con dirección hacia el arroyo la Galera Norte, situada al sur del predio que a su vez es acompañada por la Av. Francisco Villa, el cual, tiene su origen en la zona poniente de la ciudad dentro de la sierra Mogote, con desembocadura en el Río Sacramento (situado al oriente del predio).

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

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

7.2.3. Movilidad

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 propone para la zona poniente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada a la topografía de la zona y al origen de lotificación conformado como colonias, 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 y sobre todo mixtas, equipamiento y de comercio-servicios-, 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.

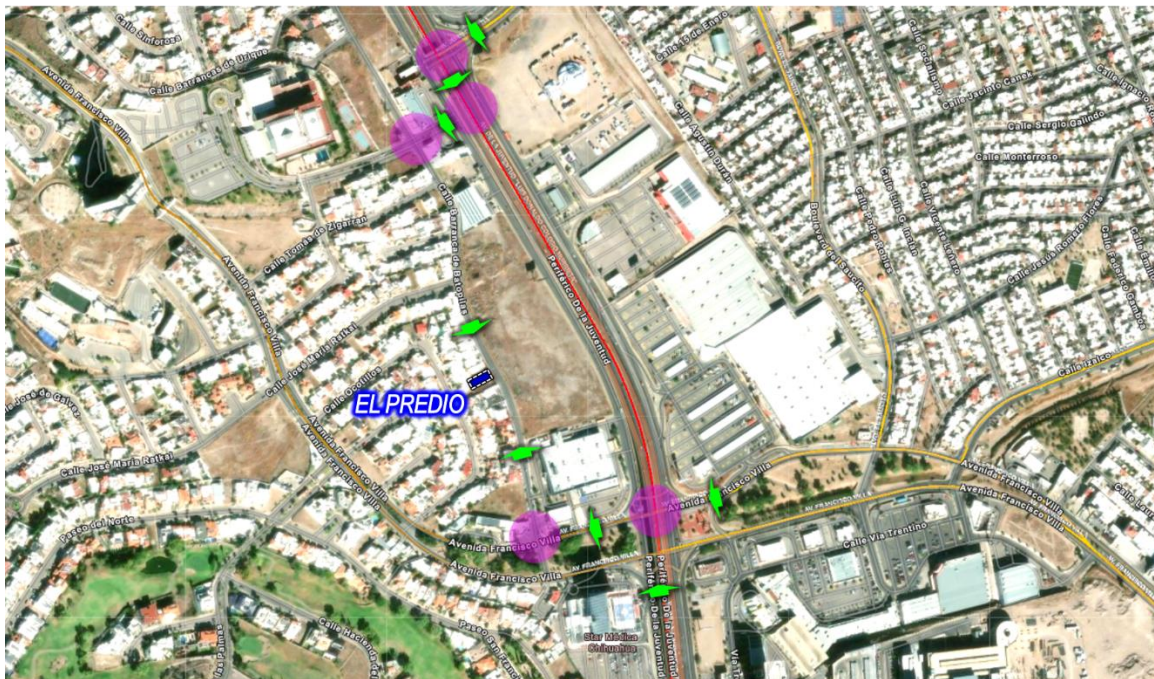


Imagen 81. Accesibilidad hacia el predio. Fuente: PDU 2040.

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 sur del predio a 260 metros de distancia, se identifica la vialidad secundaria/primaria **Avenida Francisco Villa** con una sección variable de 27.00 a 70.00 metros y tres carriles por sentido y un camellón central que contiene el arroyo La galera Norte, al oriente circula a 130 de distancia se ubica la vialidad de primer orden **Avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta** con cinco carriles por sentido, con camellones laterales y centrales, así como banquetas con una sección 43.50 metros, que en un futuro tendrá 57.10 metros de ancho así como vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada.



Imagen 82. Sección vial futura de la Av. Francisco Villa. Fuente PDU 2040 vigente.



Imagen 83. Sección vial futura Av. De la Juventud. Fuente PDU 2040 vigente.

El predio que nos ocupa colinda con una vialidad local que le da acceso que, aunque no sean consideradas dentro de la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano funciona como vía de conexión entre el predio y su contexto, una de ellas es la **Calle Barranca de Batopilas**, contando con una sección vial de 14.00 metros, con dos carriles por sentido. Debiendo de respetar posteriormente por medio del proyecto a desarrollar lo establecido en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a la ocupación de cajones de estacionamiento al interior del predio.

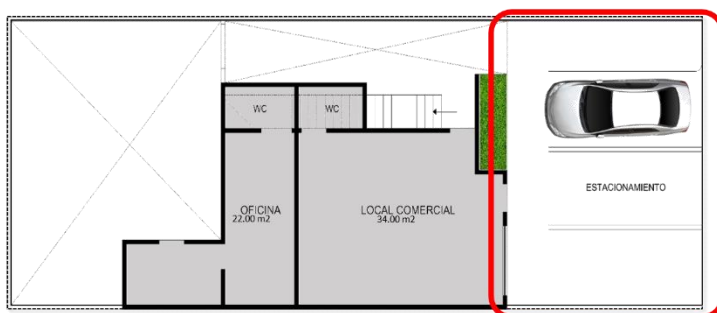


Imagen 84. Sección vial de 14.00 metros de la Calle Barranca de Batopilas.

Dicha vialidad influye positivamente para el funcionamiento de la futura propuesta de construcción del predio analizado.

7.2.1.1. Estrategia estacionamiento

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de anteproyecto de viviendas (con un departamento) con superficies mínimas de 60 m² (por reglamento se requiere un mínimo de 1 por departamento), respecto a las oficinas se estima 1 por cada 30 m², siendo que la oficina planeada cuenta con 22.00 m² (por reglamento se requiere un mínimo de 1 por cada 30 m² construidos), respecto al comercio cuenta con 34.00 m² (por reglamento se requiere un mínimo de 1 por cada 40 m² construidos), por el cual, el esquema propuesto de cajones establece 3 cajones de estacionamiento cumpliendo con la norma.



C. BARRANCA DE BATOPILAS



Imagen 85. Estacionamiento propuesto dentro del anteproyecto (3 cajones).

Los cajones de estacionamiento que se generan dentro del proyecto, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, considerando 3 espacios con acceso directo por la C. Barranca de Batopilas.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. HABITACIONAL		
I.2 Plurifamiliar	Hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
II. SERVICIOS		
II.1 Oficinas	Oficina	1 por cada 30 m ² construidos
II.2.5 Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m ² construidos

Tabla 7. Normatividad de cajones de estacionamiento.

7.3 SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación económica, social y ambiental prevista para el sector poniente de la ciudad, que apoye a los habitantes de la zona en el acceso a servicios y actividades complementarias a la vivienda, que incisa de manera positiva en la aportación al fraccionamiento Jardines de San Francisco con más usos mixtos. **Se busca la conversión de uso de suelo Habitacional con Densidad H35 viv/ha a Mixto Intenso M3**, lo anterior para el polígono de aplicación que considera un predio para conformar un área comercial de 262.53 metros cuadrados de superficie.

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Intenso, requiere 10.00 m de frente mínimo, donde la mayoría de la normatividad es según proyecto.

Se presenta una primera aproximación del anteproyecto, para el óptimo aprovechamiento constando de un edificio de tres niveles de altura, contemplando, en planta baja cajones de estacionamiento, un pequeño espacio comercial, una oficina, así como un patio y escaleras; en altos se ubica un departamento de dos niveles de altura, además de terrazas y todo lo necesario para su óptimo aprovechamiento.

El anteproyecto generará muy poca sombra a los vecinos a pesar de contar con tres niveles de altura, debido a la exposición poniente que es la que más pudiera obstruir el sol y por lo tanto la generación de sombras, solamente una fracción de sombra se generará proveniente del sol del este, hacia la colindancia poniente.

El predio colinda con el polígono que aplica a la política de Ciudad Cercana, realmente se localiza en la siguiente manzana de lo definido como Ciudad Cercana, aunque éste proyecto también busca el mayor aprovechamiento de un predio baldío en relación a la compactidad y conectividad con el Polígono y los corredores urbanos consolidados como la Av. De la Juventud y la Av. Francisco Villa, por lo que, el predio objeto de éste estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana.

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

Al ubicarse dentro de una zona urbana consolidada y servida, el predio analizado cuenta con factibilidad de servicio tanto de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, 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.

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 sur del predio a 260 metros de distancia, se identifica la vialidad secundaria/primaria Avenida Francisco Villa con una sección variable de 27.00 a 70.00 metros y tres carriles por sentido y un camellón central que contiene el arroyo La galera Norte, al oriente circula a 130 m de distancia se ubica la vialidad de primer orden Avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta con cinco carriles por sentido, con camellones laterales y centrales, así como banquetas con una sección 43.50 metros, que en un futuro tendrá 57.10 metros de ancho así como vialidades colectoras dentro de las colonias que conforman el área analizada.

El predio que nos ocupa colinda con una vialidad local que le da acceso que, definido como Calle Barranca de Batopilas, contando con una sección vial de 14.00 metros, con dos carriles por sentido.

Respecto a los cajones de estacionamiento, atendiendo al esquema de anteproyecto de vivienda, oficina y comercio, el esquema propuesto de cajones establece 3 cajones de estacionamiento cumpliendo con la norma.

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

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 el giro de un predio mixto, adaptando una oficina, un pequeño comercio y vivienda, dentro de un predio urbano ubicado en la Fraccionamiento Jardines de San Francisco ubicado al poniente de la ciudad.

A continuación, se describirán en el punto siguiente las acciones necesarias y corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación resume las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

8.1. CORRESPONSABILIDAD

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 "BARRANCA DE BATOPILAS"								
Tramite de Licencia de uso de suelo actualizada								
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 trámites								
Licencia de Construcción								
Construcción de proyecto								

Tabla 8. 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 2023 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 Martín Valdez Juárez

Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Gobierno Municipal

Lic. Marco Bonilla Mendoza Presidente

Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Mariza Borjas Chacón

Jefe de Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón

Directora del IMPLAN

Promotor

Jesús Armando Palos Nájera

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Salma Rocío Máñez Villalobos

D.R.U No. 042

Diciembre 2023

