

ESTUDIO PARA CAMBIO DE USO DE SUELO

PREDIO CALLE 19 No. 6710, COL. AEROPUERTO

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, FEBRERO 2024

CAMBIO DE USO DE SUELO DE ACUERDO A LOS ARTÍCULOS 76 Y 77 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

UBICACIÓN- CALLE 19 No. 6710 (ESQUINA CON C 69) DE LA MANZANA 129, LOTE 1, ZONA 2, COLONIA AEROPUERTO, CHIHUAHUA, CHIH.

DR. FERNANDO RAFAEL ASTORGA BUSTILLOS D.R.U. 30

ÍNDICE

	Página
1. Introducción	1
2. Fundamentación Jurídica	2
3. Antecedentes	
Ubicación	20
Definición del área de estudio	23
Disposiciones del predio de conformidad al PDU 2040	23
Uso de suelo actual	25
Uso de suelo solicitado	25
Régimen de tenencia de la tierra	28
4. Diagnóstico	
Medio natural	
Topografía	38
Clima	42
Hidrología	44
Medio físico	
Vivienda	44
Comercio y servicios	50
Equipamiento	57
Estructura vial	59
Transporte público	65
Infraestructura.	
Agua potable	69
Drenaje sanitario	70
Energía eléctrica	72
Predios baldíos	73
Riesgos y vulnerabilidad	75
5. Normativo	80
6. Estrategia	
A. Uso de suelo	100
B. Vialidades	102
C. Infraestructura	103
7. Conclusiones	104
Créditos	
Anexo – Planos	
Bibliografía	

1 - INTRODUCCIÓN -

El presente estudio de planeación destaca aquellos elementos técnicos y urbanos que fundamentan la presente modificación, permitiendo así obtener la autorización para el cambio de uso de suelo solicitado para el predio.

La Ciudad de Chihuahua está viviendo una profunda y acelerada trasformación urbana espacial y demográfica, como consecuencia del nuevo orden económico conocido como globalización, efecto ha generado un paisaje de ciudades modernas, de potencialidades económicas fuertes y de última generación.

La importancia de tener una vivienda digna, es un derecho internacional. Significa vivir en un lugar acorde con la cultura propia y tener acceso a servicios, escuelas y empleo adecuados. La vivienda es una necesidad básica, es el lugar de refugio que necesitan las personas para protegerse, resguardarse de las inclemencias del tiempo, preservar su intimidad, y en la mayoría de los casos, representa el lugar de asentamiento no sólo de personas individuales, sino de núcleos familiares.

El presente estudio de planeación, pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo para un predio ubicado en la calle 19 No. 6710, esquina con calle 69 (antes calle 14), de la manzana 129, lote 1, zona 2, en la colonia Aeropuerto de esta ciudad. Este predio, actualmente ocupa un uso de suelo de Comercio y Servicios y se propone el cambio Habitacional **H60 (46-60 viv/ha).**
El inmueble cuenta con una superficie de terreno de 691.00 m2 y se pretende regularizar ya que actualmente se encuentran dos construcciones de vivienda con un avance de obra negra. Por lo tanto, se requiere subdividir para construir en total cinco viviendas unifamiliares.

Este análisis técnico está formulado para promover el cambio de uso de suelo a un **Habitacional H60** y se fundamenta en el **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

2 - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA -

Proceso de aprobación

A. Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política.

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

El **Artículo 26**, establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional, que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo.

El **Artículo 27,** dispone que: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población."

El **Artículo 73**, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 de esta Constitución.

El **Artículo 115**, fracción V, faculta a los Municipios a: formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y a participar en la creación y administración de sus reservas territoriales. Dispone que, deba asegurarse la participación de los municipios en la formulación de planes de desarrollo regional. Los autoriza para controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales y, para, en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución, expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fuesen necesarios.

Ley de Planeación

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

Dispone el segundo párrafo de su **Artículo 3º**, que: "Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados".

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene 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.

Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

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

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

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

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. De las atribuciones de los municipios, dictamina que a estos les corresponde:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.

- ✓ Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría.
- ✓ 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, entre otros.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su **Artículo 1°**, que son:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.
II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.
III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.
IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas.
V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.
VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución; que habla de la concurrencia del Gobierno Federal, de los Gobiernos de los Estados y de los Municipios en el ámbito de sus competencias respectivas para la protección, preservación y restauración del ambiente.
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.
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".

En su **Artículo 23**, establece los criterios que deben considerarse en materia de asentamientos humanos, para los planes o programas de desarrollo urbano. Lo anterior con objeto de 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.

B. Ámbito Estatal

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.

El **Artículo 2°** destaca la libertad y soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior.

En su **Artículo 64**, establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

El **Artículo 93**, establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado De Chihuahua

Las disposiciones de esta Ley en su **Artículo 1°** tienen por objeto establecer:

I. Las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,
III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado
IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y
V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Artículo 3o. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del 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 objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:
   a) El Plan Estatal de Desarrollo.
   b) Los Programas de Mediano Plazo:
      - Sectoriales
      - Regionales
      - Especiales
      - Institucionales
   c) Los Programas Operativos Anuales.
   d) El Convenio Único de Desarrollo.
   e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
   f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:
   a) Los Planes Municipales de Desarrollo.
   b) Los Programas Operativos Anuales.
   c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.
   d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado".

Artículo 8o. Para la operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática, las funciones de Planeación se distribuyen de la siguiente manera:

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Aprobar y publicar el Plan Estatal de Desarrollo.
3. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo al Congreso del Estado, para su examen y opinión.
4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación de Planeación y Evaluación 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. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.
5. Coordinar las actividades, que, en materia de investigación y asesoría para la planeación, realicen las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal.

c) A la Secretaría de Economía 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 y sus Programas.
2. Participar en la definición de la política industrial, turística y comercial 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.

e) A la Dirección General de Desarrollo Municipal le compete:

Coordinar la formulación de los planes municipales de desarrollo, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal integradas en los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.

f) A las Dependencias de la Administración Pública Estatal les compete:

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.
2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.
3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.
4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.
5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.
6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

g) A las entidades de la Administración Pública Paraestatal les compete:

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.
3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

h) Al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua le compete:

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.
2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.
3. 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.
4. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.
5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

c) A los Comités Regionales, del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, les compete:

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.
3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

Artículo 9o. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

Artículo 38. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en el Plan y los programas que se deriven de éste, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)

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.

Artículo 52. Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

I. Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
II. Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.
III. La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones *prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social*, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.
IV. La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad.
V. Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
VI. Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

Comprenden el conjunto de disposiciones jurídicas y normas técnicas emitidas para:

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.
II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.
III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.
IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

Los planes de desarrollo urbano de centros de población guardarán congruencia con los instrumentos de planeación estatales y de zonas metropolitanas y con los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que correspondan.

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

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

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

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

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

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

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

para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Artículo 322. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.
En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

Ley De Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Artículo 26. Para le regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

I.- La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

II.- 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 orientándolo hacia zonas aptas para este uso, 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 vida.

III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de vida.

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.

Código Municipal Para el Estado De Chihuahua

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. Entre otras disposiciones se encuentran:

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Artículo 72. Son atribuciones del Director 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.

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 un Presidente 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 reelecto; deberá ser experto en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y un Secretario Técnico que será nombrado por el Presidente Municipal.

El Presidente tendrá voto de calidad; el Secretario será el encargado de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión del Presidente, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

Artículo 87. El Presidente 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) Un representante del Gobierno del Estado;
b) Un representante del Gobierno Federal;
c) Dos representantes de la Administración Municipal;
d) Dos Regidores;
e) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
f) Un representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
g) Un representante de la Cámara Nacional de Comercio;
h) Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
i) Un representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
j) Los demás que 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
Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

C. Ámbito Municipal

Reglamento De Desarrollo Urbano 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, y
IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
a) El destino y conservación de predios;
b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
c) La utilización de la vía pública;

d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

e) La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. *Son atribuciones del Municipio:*

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

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

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

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

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

VIII. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;

X. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

(Entre otras).

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

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;
II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y
IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

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

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

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado. Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia

Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

3 -ANTECEDENTES -

El presente estudio de planeación se desarrolla para un predio que actualmente tiene un uso de suelo de **Comercio y Servicios** y se requiere llevar a cabo el cambio a un **HABITACIONAL H60 (46-60 viv/ha),** ya que se pretende subdividir para construir cinco viviendas.

El predio:
Nombre de los propietarios: José Miguel Arredondo Nieves.
Ubicación: Calle 19 No. 6710, colonia Aeropuerto.
Clave catastral: 257-023-001
Colindancias:

Norte.- 50.00 metros con calle 69 (antes calle 14)
Sur.- 50.00 metros con lote No. 2
Oriente.- 14.00 metros con lote No. 3
Poniente.- 14.00 metros con calle 19

Superficie total de terreno: 691.00 m^2.

Tabla 1- Cuadro de superficies

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	
Descripción	**Superficie (m^2)**
Superficie terreno	691.00
Superficie de construcción	0.00

Ubicación del predio:

El predio está ubicado en la Calle 19 No. 6710, esquina con calle 69, de la manzana 129, lote 1, zona 2, en la colonia Aeropuerto de esta ciudad.



Figura 1 - Ubicación del predio en la zona. Fuente: Google Earth.

Latitud del centro del predio: 28° 38' 41.775" N
Longitud del centro del predio: 106° 0' 33.781" W
Coordenada Este: 401349.00 m E
Coordenada Norte: 3169064.00 m N



Figura 2– Acercamiento de la ubicación del predio. Fuente: Google Earth.



Figura 3 – Ubicación del predio en la ciudad.

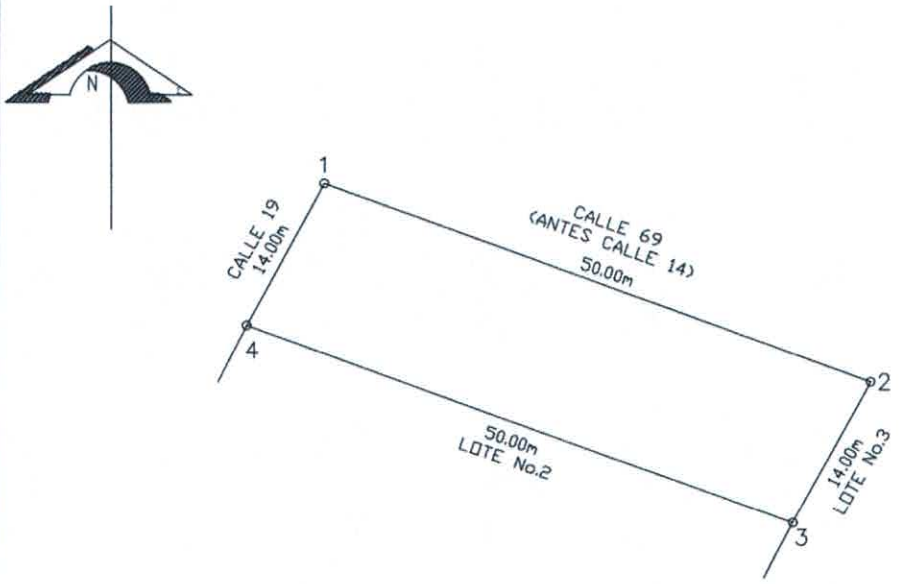
PLANO.–

DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 19 No. 6710, MANZANA 129, LOTE 1, ZONA 2, EN LA COLONIA AEROPUERTO (ANTES COLONIA CONCORDIA), DE ESTA CIUDAD, PROPIEDAD DE:

JOSE MIGUEL ARREDONDO NIEVES

SUP. DEL TERRENO. : 691.00 m2

ESCALA = 1 : 500





		CUADRO DE CONSTRUCCION			
LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV			Y	X
			1	3169080.00	401328.00
1	2	50.00	2	3169063.00	401375.00
2	3	14.00	3	3169051.00	401369.00
3	4	50.00	4	3169068.00	401322.00
4	1	14.00	1	3169080.00	401328.00

CLAVE ESTANDAR
08-001-019-25-0001-257-023-00001-00-0000

CLAVE CATASTRAL
257-023-001

CHIHUAHUA, CHIH. DICIEMBRE DEL 2022

TOP. DIB. CESAR F. ALVAREZ O.
R.P.C. No 403

CEDULA PROF. 2575305 CEDULA EST. 004811-S-III

Figura 4 – Plano catastral del predio.

Definición del área de estudio:

El predio en estudio se ubica en la zona oriente de la ciudad de Chihuahua. Con la finalidad de llevar a cabo el presente estudio de planeación urbana, se ha seleccionado un área suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano donde se ubica el predio. Esta área de estudio se encuentra dentro de las colonias Aeropuerto y Sierra Azul, las vialidades que delimitan el polígono de esta área son: Blvd. Juan Pablo II, calle 79 (antes calle 24), calle Sierra del Sagrado Corazón (antes Tomás Gutiérrez), Periférico Vicente Lombardo Toledano, calle 21 y calle 69 (antes 14). Para esta área de aplicación, se analiza una superficie de 1,369,358 m2.



Figura 5 – Área de estudio ubicada dentro de las colonias Aeropuerto y Sierra Azul.

Disposiciones del predio de conformidad con el PDU 2040:

El predio en estudio actualmente ocupa un uso de suelo Comercio y Servicios, establecido Plan de Desarrollo Urbano 2040 - Sexta Actualización de la ciudad de Chihuahua y se propone el cambio a **H60 (46-60 viv/ha)**, ya que se pretende subdividir para construir cinco viviendas.

De acuerdo al PDU 2040, los usos de suelo en el **área de estudio** de este análisis son: Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, los cuales se presentan en toda esta área y posteriormente, Habitacional H45 al norte, Habitacionales H60+ al suroeste e Industria de Bajo Impacto al este.
Hacia la zona oeste de la colonia Aeropuerto, el área de estudio colinda con usos comerciales, Equipamiento General y Habitacionales H35.
Ver Figura 6.



Figura 6 – Ubicación del predio en Zonificación Secundaria y área de estudio delimitada en color negro.
Fuente: Sexta Actualización PDU 2040

En la realidad, muchos de estos, se encuentran ocupando aún otros usos distintos a los que indica el PDU 2040.

En cuanto a la infraestructura vial del área de estudio, cuenta con una infraestructura importante como es el Periférico Vicente Lombardo Toledano a 93.00 metros de distancia del predio (vialidad con jerarquía de primer orden) y tres vialidades primarias (Boulevard Juan Pablo II a 375.00 metros de distancia, calle Sierra Azul a 890.00 metros de distancia y calle Sierra Pedernales a 417.00 metros de distancia), éstas dos últimas primarias propuestas.

Uso de suelo actual
Uso de suelo establecido en el PDU 2040: **Comercio y Servicios:**

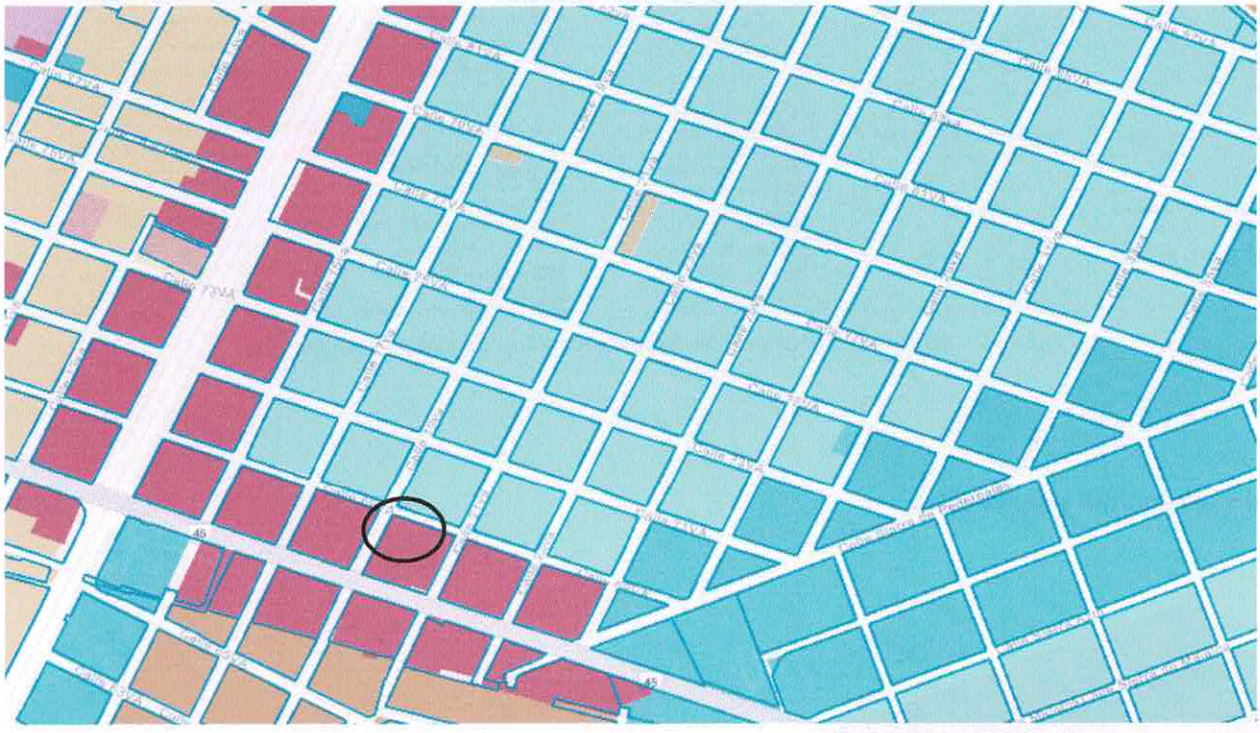


Figura 7 – Zonificación Secundaria y uso de suelo actual. Fuente: PDU 2040.

Uso de suelo solicitado
Uso de suelo propuesto para el predio: **Habitacional H60 (46-60 viv/ha):**

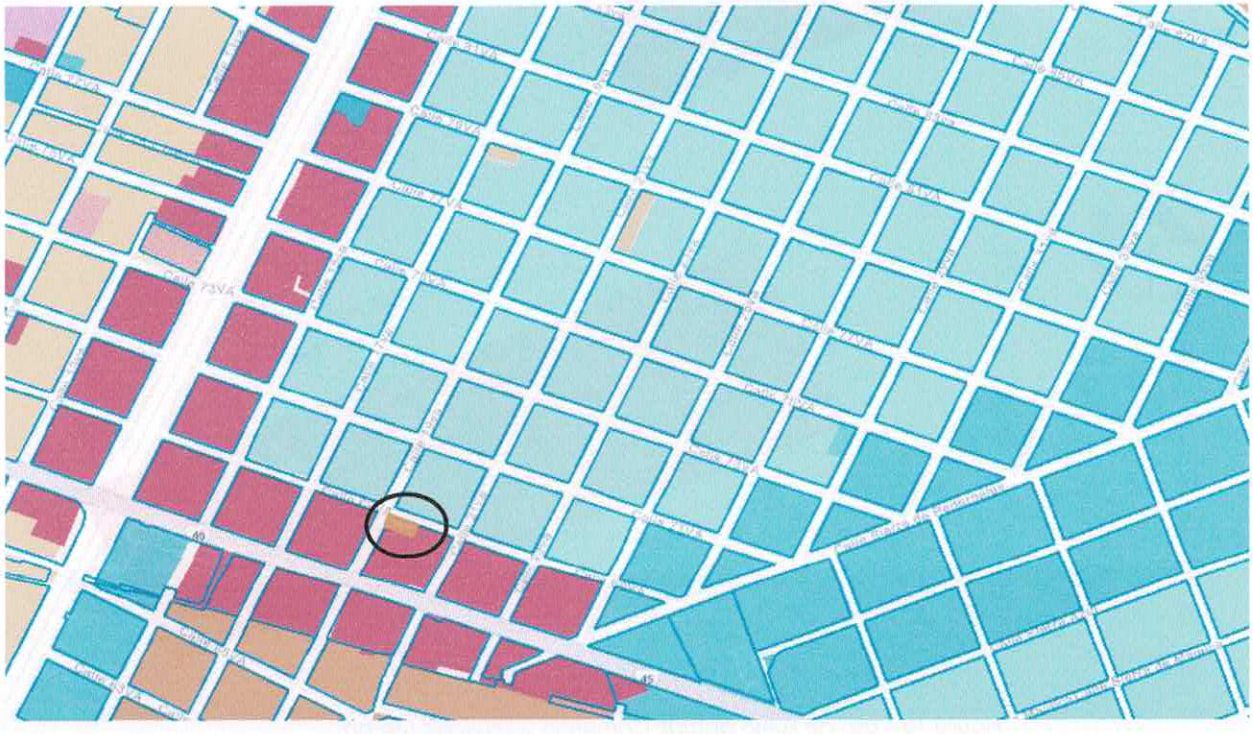


Figura 8 – Zonificación Secundaria y uso de suelo propuesto. Fuente: PDU 2040.



Figura 9 – Simbología Zonificación Secundaria y uso de suelo propuesto.

Uso de suelo actual y solicitado:

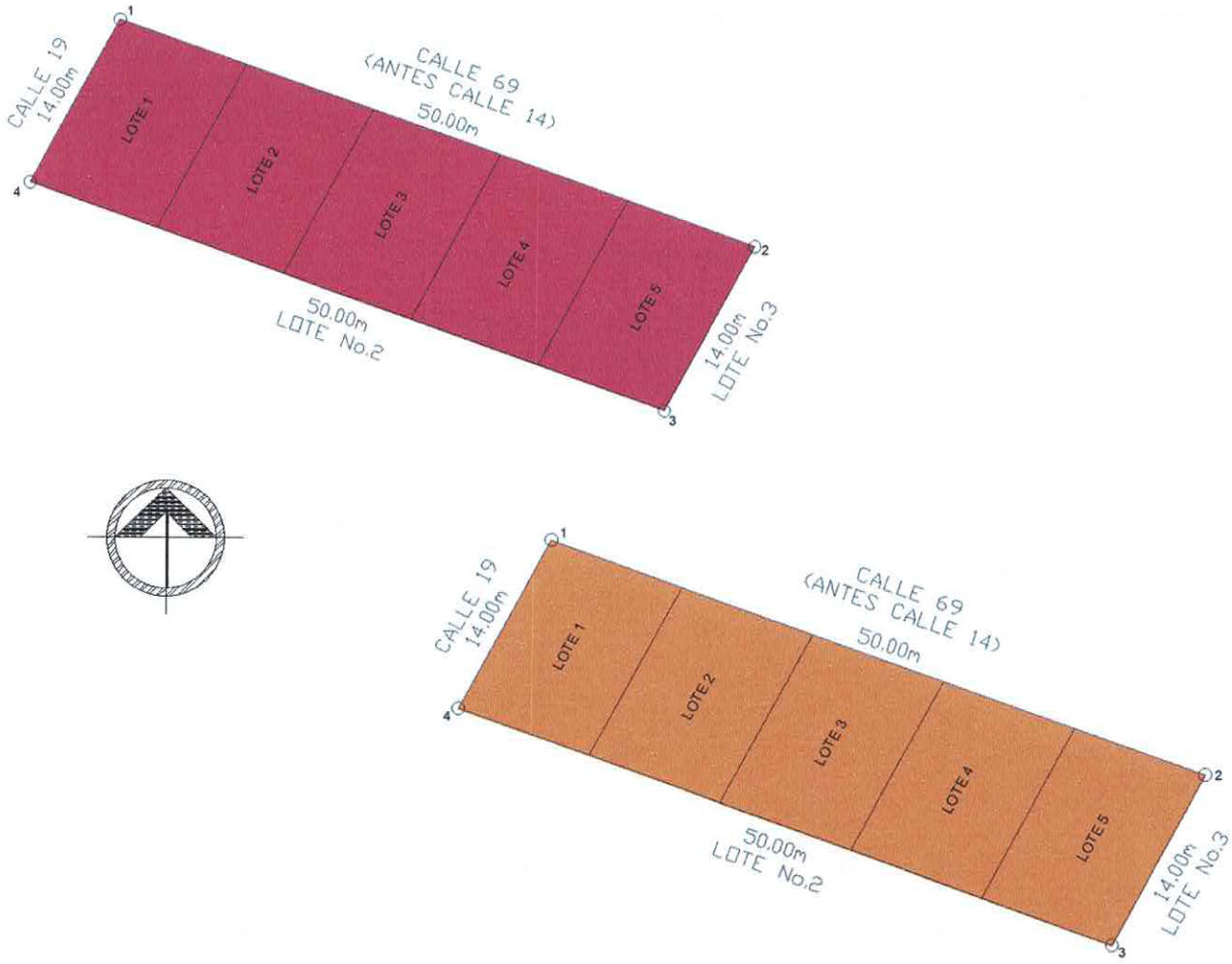


Figura 10 – Uso de suelo actual: Comercio y Servicios (Arriba) y propuesto: H60 (46-60 viv/ha) (Abajo).

Fotografías del predio:





Figura 11- Vistas del predio desde calle 69 (antes calle 14)



Figura 12 – Vista frontal del predio hacia futuros lotes 1 y 2, desde calle 69 (antes calle 14)





Figura 13 – Vista frontal del predio hacia futuros lotes 3, 4 y 5 (Izquierda) y vista hacia el predio desde intersección de calles 69 y 19 (Derecha).




Figura 14- Vista del predio desde esquina de calles 19 y 69 (Izquierda) y desde calle 69 (antes calle 14), hacia calle 19 (Derecha).




Figura 15- Vistas laterales del predio (a la derecha) desde la calle 69 hacia calle 19.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio está ubicado en la colonia Aeropuerto, en el sector 257 de acuerdo al Plano General de la Ciudad de Chihuahua, es clasificada como zona urbana y con un tipo de tenencia privada. El código postal que le corresponde es el 31384.
Este polígono tiene forma rectangular y cuenta con una superficie de terreno de 691.00 m2. Se encuentra en esquina con calle 69 (antes calle 14) con un frente de 50.00 metros y de 14.00 metros hacia la calle 19, como se muestra en el plano catastral (Figura 4).
El tipo de asentamiento, de acuerdo a la información del Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX) es una colonia. La colonia "Aeropuerto (antes Concordia)", colinda al norte con las colonias Quintas Juan Pablo II, Acequias de Tabalaopa y Los Naranjos, al este con Veredas del Sur, al sur con Sierra Azul, Los Nogales y, al oeste con Arturo Gamiz y Las Acacias.

El propietario del predio es el Sr. José Miguel Arredondo Nieves, quien compareció para formalizar el contrato de compraventa, mediante la escritura número 8,017 con fecha del 03 de julio del año 2023, ante el Notario Público 29 para el Distrito Judicial Morelos, con datos de registro: Número de inscripción 114, libro 7207, sección I, con folio Real 1761238.

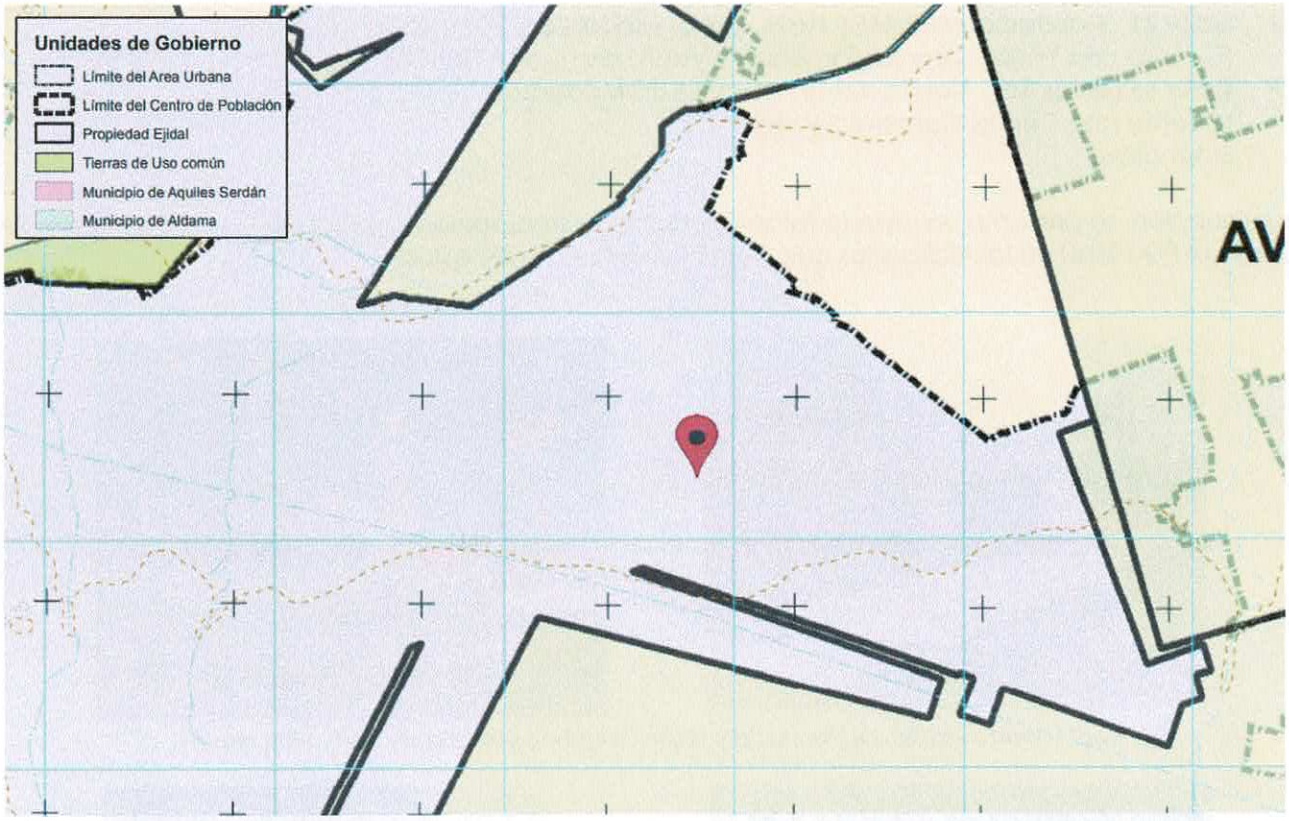


Figura 16 – Tenencia de la Tierra y ubicación del predio. Fuente PDU 2040.

El objetivo es hacer el cambio de uso de Comercio y Servicios a un **Habitacional H60,** ya que el predio en estudio se pretende subdividir para construir cinco viviendas.

De acuerdo al PDU 2040, en la AGEB, se presentan usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios y Habitacionales H60+.
En cuanto a la totalidad de la colonia donde se ubica el predio (Aeropuerto), se encuentran usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Habitacionales H35, posteriormente, Habitacional H45, Habitacional H60+, Equipamiento General, Microindustria y usos de Recreación y Deporte.

Al realizar una visita al área de estudio, ubicada dentro de las colonias Aeropuerto y Sierra Azul, **de acuerdo al PDU 2040,** estos son algunos de los usos de suelo que se encontraron en los predios:

Sobre las vialidades que delimitan el área de estudio:

- ✓ **Blvd. Juan Pablo II –** Usos de Comercio y Servicios y Mixto Moderado.
  (Cuenta con un Oxxo, Six Tecate, Venta de Pasturas, Gasera, Centro Comercial "Soriana", Vivero, Farmacia, Salón de Eventos Sociales y Subestación Eléctrica).
- ✓ **Calle 79 (antes 24) -** Usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Habitacional H45 y Comercio y Servicios.
  (Cuenta con un Oxxo, Antena de Telecomunicaciones, vivienda y Pescadería).
- ✓ **Calle Sierra Del Sagrado Corazón (antes Tomás Gutiérrez) -** Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados e Industria de Bajo Impacto.
  (Cuenta con Industria, Renta de Granjas para eventos sociales y Granjas familiares).
- ✓ **Periférico Vicente Lombardo Toledano** - Usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados y Comercio y Servicios.
  (Cuenta con Venta de Mangueras y Conexiones, Centro Tornillero, Salón de Eventos Aria, Pollo Feliz, Muelles, Venta de Pasturas y Forrajes, Venta de burritos, Embragues y Frenos).

- ✓ **Calle 21** - Habitacionales H45 y H60+, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios. (Cuenta con Yonke, Granjas familiares y Venta de Licores "Bud Light",).
- ✓ **Calle 65 (antes 10)** - Habitacional H60+ y Mixto Moderado. (Cuenta con Centro Comercial y vivienda).

Entre otros.

A continuación, se presenta un reporte fotográfico donde se aprecian algunos de los usos de suelo de acuerdo al PDU 2040 en las vialidades que delimitan esta área de estudio:



Figura 17 – Vivero (Izquierda), Farmacia y Oxxo (Derecha), ubicados en Blvd. Juan Pablo II.



Figura 18 – Viviendas ubicadas en calle 79.



Figura 19 – Centro comercial "Soriana" (Izq) y Venta de Pasturas (Derecha), ubicados en Perif. Lombardo Toledano.



Figura 20 – Venta de licores Bud Light (Izquierda)y Granja familiar (Derecha), ubicados en calle 21.



Figura 21 – Predios ubicados en calle 65.

En las vialidades internas del área de estudio se encontró lo siguiente:

- ✓ En **Calle 15** - Mixtos Suburbanos, Mixto Moderado y Comercio y Servicios.
  (Se encuentran Granjas en renta para Eventos Sociales, Centro Comercial "Soriana" vivienda y CEDIS Prosesa).
- ✓ En **Calle 17** - Mixtos Suburbanos, Habitacionales H45 y H60+ y Comercio y Servicios.
  (Se cuenta con Granjas en renta para Eventos Sociales, Granjas familiares y Centro de Distribución de Acero "Aerocid").
- ✓ En **Calle 19** - Mixtos Suburbanos, Habitacional H60+ y Comercio y Servicios.
  (Se encuentra un Salón - Jardín en renta para Eventos Sociales, venta de comida rápida, viviendas y Centro Tornillero).
- ✓ En **Calle 21** - Mixtos Suburbanos, Habitacionales H45 y H60+ y Comercio y Servicios.
  (Yonke, vivienda y Parroquia "Jesús en el Huerto").
- ✓ En **Calle 23** - Mixtos Suburbanos y Comercio y Servicios.
  (Se cuenta con Granja en renta para Eventos Sociales y vivienda.
- ✓ En **Calle 25** - Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados y Comercio y Servicios.
  (Bar, Servicios de Automatización "MI Integraciones", vivienda y Granja en renta para Eventos Sociales).
- ✓ En **calle 27** - Mixtos Suburbanos y Mixtos Moderados.
  (Se ubican Granjas familiares y vivienda).
- ✓ En **Calle 29** - Mixtos Suburbanos y Mixto Moderado.
  (Se cuenta con Granja en renta para Eventos Sociales y vivienda).
- ✓ En **Calle 31**- Mixtos Suburbanos y Mixtos Moderados.
  (Tienda de Abarrotes, viviendas y Granja en renta para Eventos Sociales).
- ✓ En **Calle 33** - Mixtos Suburbano y Mixtos Moderados.

(Vivienda).

- ✓ En **Calle 35 -** Mixto Moderado.
  (Vivienda).
- ✓ En **Calle 69 (antes 14)** - Mixtos Moderados, Mixtos Suburbanos y Comercio y Servicios.
  (Bares, viviendas y Salón -Jardín en renta para eventos sociales).
- ✓ **En Calle 71 (antes 16)** - Mixto Moderado, Mixto Suburbano y Comercio y Servicios.
  (Reciclado de materiales Industriales, vivienda, Salones en renta para Eventos Sociales "Cavalli" y "Alejandra").
- ✓ En **Calle 73 (antes 18)** - Mixto Moderado, Mixto Suburbano y Comercio y Servicios.
  (Vivienda, Granjas en renta para eventos sociales y Montacargas "Docas").
- ✓ En **Calle 75** - Mixto Moderado, Mixto Suburbano y Comercio y Servicios.
  (Vivienda y Granja en renta para Eventos Sociales).
- ✓ En **Calle 77** - Mixto Suburbano, Mixto Moderado, Habitacional H45 y Comercio y Servicios.
  (Convento de Monjas, Granja en renta para Eventos Sociales y vivienda).
- ✓ En **Calle Sierra de los Pelos (antes Federico Carrasco)** - Mixtos Moderados y Mixtos Suburbanos.
  (Granjas familiares).
- ✓ En **Calle Sierra de San José del Carrizo (antes Ángel Cano Ríos)** - Mixtos Moderados y Mixtos Suburbanos.
  (Anuncios Unipolares, Taller de Camiones y Granjas familiares).
- ✓ En **calle Sierra Magistral (antes Luis Lara Ocampo)** - Mixtos Moderados y Mixtos Suburbanos.
  (Granjas familiares).
- ✓ En **calle Sierra de los Fresnos (antes Prof. José N. Sabanero)** - Mixtos Moderados y Mixtos Suburbanos.
  (Granjas familiares).
- ✓ En **calle Sierra del Cuervo (antes Esteban Chavira)** - Mixtos Moderados.
  (Motel "Las Torres").
- ✓ En **calle Sierra Pedernales (Jesús Roberto Durán) -** Mixtos Moderados y Mixtos Suburbanos.
  (Venta de burritos, Vivienda, Salón de Eventos "Mariana Bonita", Super "LG").
- ✓ En **calle Sierra Monihora (antes Luz Esther Bañuelos)** - Mixtos Moderados.
  (Granjas en renta para Eventos Sociales y familiares).
- ✓ En **calle Sierra Azul (antes Armando Grijalva)** - Mixtos Moderados y Mixtos Suburbanos.
  (Granjas familiares y Resguardo de camiones)
- ✓ En **calle Sierra de Majalca (antes Guillermina Delgado)** - Mixtos Suburbanos.
  (Granjas familiares y Venta de Anuncios Unipolares).
- ✓ En **calle Sierra de los Arados (antes Alejandrina Gallegos)** - Mixtos Suburbanos.
  (Granjas familiares y Almacén).
- ✓ En **calle Sierra Madre Occidental (antes Salomé Gardea)** - Mixtos Suburbanos.
  (Granja en renta para Eventos Sociales).
- ✓ **Sierra de Pegüis (Antes Mario de la Torre)** - Mixtos Suburbanos e Industria de Bajo Impacto.
  (Servicios Ambiotrat S.A de C.V.)
- ✓ **Sierra Pico Ojitos (antes José Yañez)** - Mixtos Suburbanos.
  (Desponchado y Tracto Partes).
  Entre otros.

A continuación, se presenta un reporte fotográfico donde se puede apreciar la mezcla de usos de suelo en las vialidades internas del área de estudio y que están de acuerdo al PDU 2040:



Figura 22 – Vivienda (Izquierda) y Granja familiar (Derecha), ubicadas en calle 15.



Figura 23 – Granja "3 Anas" (Izquierda) y Granja familiar (Derecha), ubicados en calle 17.



Figura 24 – Granja "Anthea" (Izquierda) y Vivienda (Derecha), ubicados en calle 19.



Figura 25 – Viviendas ubicados en calle 23.





Figura 26 – Granja "Victoria" (Izquierda) y Vivienda (Derecha), ubicados en calle 25.




Figura 27 – Viviendas ubicadas en calle 27.




Figura 28 –Granja y vivienda ubicadas en calle 29.




Figura 29 –Viviendas ubicadas en calle 31.



Figura 30 – Viviendas ubicadas en calle 69.



Figura 31 – Granja familiar (Izquierda) y Salón de Eventos "Alejandra" (Derecha), ubicados en calle 71.



Figura 32 – Granja "Cruz" (Izquierda) y Vivienda (Derecha), ubicadas en calle 73.



Figura 33 – Vivienda y Granja familiar, ubicadas en calle 75.



Figura 34 – Viviendas ubicadas en calle 77.



Figura 35 – Viviendas ubicadas en calle Sierra Azul.



Figura 36 – Vivienda y Granja para Eventos Sociales, ubicadas en calle Sierra de los Fresnos.

Como se pudo apreciar en las Figuras anteriores, en el área de estudio existe mezcla de usos de suelo y predomina la existencia de granjas.

4 - DIAGNÓSTICO -

Aspectos Socioeconómicos

La ciudad es mayormente el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.
De acuerdo a información de CONAPO a 2015 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

Los temas de demografía, desarrollo social y economía, son centrales. Se da una recuperación importante en el crecimiento de la población con respecto al último quinquenio, la tasa de crecimiento poblacional creció del 1 .57% al 1.82%. Esto se traduce en mayor bienestar y desarrollo económico.

La densidad de población sigue siendo baja, aunque aumento un punto con respecto al 2010, lo que se traduce en mejor aprovechamiento del suelo al interior de la mancha urbana, sin embargo, existen sectores de la ciudad densamente poblados como norte, norponiente y centro, que necesitan de un constante monitoreo.

Por otro lado, Chihuahua es competente en materia de desarrollo social, CONEVAL analiza el Índice de Desarrollo Humano y registra situaciones favorables, con un nivel "Muy Alto" dentro de la clasificación de 0.6962 a 0.9174. Así mismo se mantiene un grado de marginación bajo, con un Índice de 4.82 (de 0 a 100) ubicado en el puesto 2,448 a nivel nacional. Por lo tanto, solo el 3% de la población vive con altos grados de rezago y marginación, ubicados en la periferia urbana del norte, suroriente y oriente, en dicho contexto es imperativo que las dependencias públicas atiendan las problemáticas que se presenten.

En cuanto al soporte urbano para la economía, se considera que en nuestro municipio existe, por un lado, balance de actividades económicas y por otro una mayor presencia del sector terciario, el cual ocupa el mayor porcentaje de las personas ocupadas, más no la mayoría de las unidades económicas.

Estableciendo que la mancha urbana actual representa una superficie de 25,041.93 Has y que la ciudad cuenta con una reserva urbanizable actual de 13,287.64 has de superficie distribuida en diversos usos de suelo donde predomina la reserva con uso de suelo habitacional; se procede a definir la ocupación temporal de dichas reservas ya que se cuenta con los elementos necesarios para la asignación y distribución referentes a crecimiento futuro de la población y de la mancha urbana, las necesidades de vivienda y los indicadores relativos de tasas de crecimiento, tasas de ocupación de vivienda, densidades proyectadas y preferencias de localización de acuerdo a nivel socioeconómico.

En relación a los escenarios de crecimiento quinquenal, se define de manera analítica los escenarios de crecimiento previstos para cada periodo quinquenal hacia el año 2040 y se elaboran de acuerdo a varios criterios como:

- Se define una relación entre la distribución de estratos socioeconómicos, la tipología de vivienda a desarrollar y la zonificación secundaria del PDU 2040, para definir preferencias de localización y ocupación de reservas por zonas, lo cual es determinante en los primeros escenarios y dicha condición pierde importancia en los siguientes.
- La mayor superficie a consolidar en los escenarios es habitacional en diversas densidades.

Para el escenario 2040, las preferencias de localización atendiendo a estratos socioeconómicos es importante en cuanto a sectores urbanos a consolidar, pero el factor de densidad asignada en el PDU 2040 respecto a nivel socioeconómico no es relevante en cuanto a dimensionamiento de vivienda.
En cuanto a la tipología de vivienda predominante del área de estudio, es la vivienda media, con mezcla de vivienda residencial y la de tipo popular, así como granjas. En general, estas se encuentran en su mayoría en buenas condiciones. Algunas de ellas, se encuentran deshabitadas y otras de ellas, abandonadas.

En cuanto a la infraestructura del predio, se cuenta con factibilidad para suministro eléctrico **Oficio No. ZDCH-DPYC-1208/2023**, con fecha del 05 de septiembre del 2023, emitida por la Comisión Federal de Electricidad.
Respecto al servicio de agua potable, se cuenta también con la factibilidad **SE400/SS410/01/T 246/08-2023,** con fecha del 28 de agosto de 2023, emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua y tiene la ventaja de contar con conexión de agua potable y alcantarillado sanitario hacia la calle 19.
En cuanto al servicio de alumbrado público, ambas calles (19 y 69), cuentan con este servicio municipal. Por último, en cuanto al servicio de pavimentación, ambas calles (19 y 69), son de terracería, es decir, no se encuentran pavimentadas. En su mayoría, el área cuenta con calles de terracería, sin embargo, en el área de estudio, se cuenta con una infraestructura vial importante: Periférico Vicente Lombardo Toledano (vialidad de primer orden) la cual cuenta con asfalto, Boulevard Juan Pablo II (vialidad primaria) con asfalto, calle Sierra Pedernales (Jesús Roberto Durán) (vialidad primaria-propuesta) aún de terracería, Sierra del Sagrado Corazón (Secundaria) de concreto hidraúlico, calle Sierra Azul (primaria-propuesta) aún con terracería y por último, la calle 79 (secundaria), con concreto hidráulico.

El equipamiento del área de estudio, en general se encuentran en buenas condiciones generales. Se cuenta con servicios básicos y se aprecia una zona consolidada, pues cuenta con las condiciones favorables para las actividades predominantes, como: Centro comercial "Soriana", Motel, Yonkes, Salones y Granjas en renta para eventos sociales, Iglesia, Industria, Almacenamiento, Gasolineras, Gasera, Venta de comida, Venta de licores, Vivero, Talleres Mecánicos, Desponchados, Jardín de niños, centro de terapia, entre otros. Por lo anterior, se puede definir que es una colonia con buena cobertura de infraestructura y servicios básicos con fuentes de empleo.

Medio Natural

Se describirán tres apartados en cuanto a las condiciones naturales del predio: topografía, clima e hidrología.

Topografía

El predio está ubicado a una altura de 1399 m.s.n.m. El porcentaje de pendiente es del 0 - 2 %, lo que se considera pendientes planas. Se observa un terreno obstruido por elevaciones prominentes.
Ver Figuras 37 y 38.



Figura 37 – Topografía Colonia Aeropuerto. Fuente: INEGI.



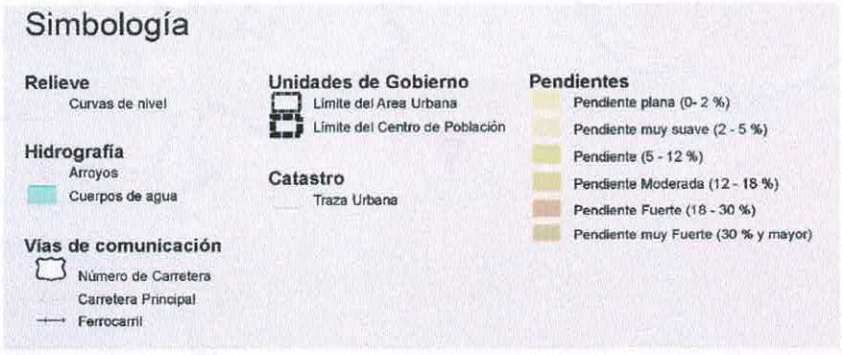


Figura 38 – Simbología Pendiente del terreno. Fuente PDU 2040

Geología

De acuerdo al PDU 2040, el suelo pertenece a una unidad de tiempo geológico cuaternario (Q) del Cenozoico (C).
Según el INEGI, las rocas presentes en la sección donde se encuentra el predio son sedimentarias y volcanosedimentarias como se observa en la siguiente figura y su leyenda. Ver Figuras 39-41.

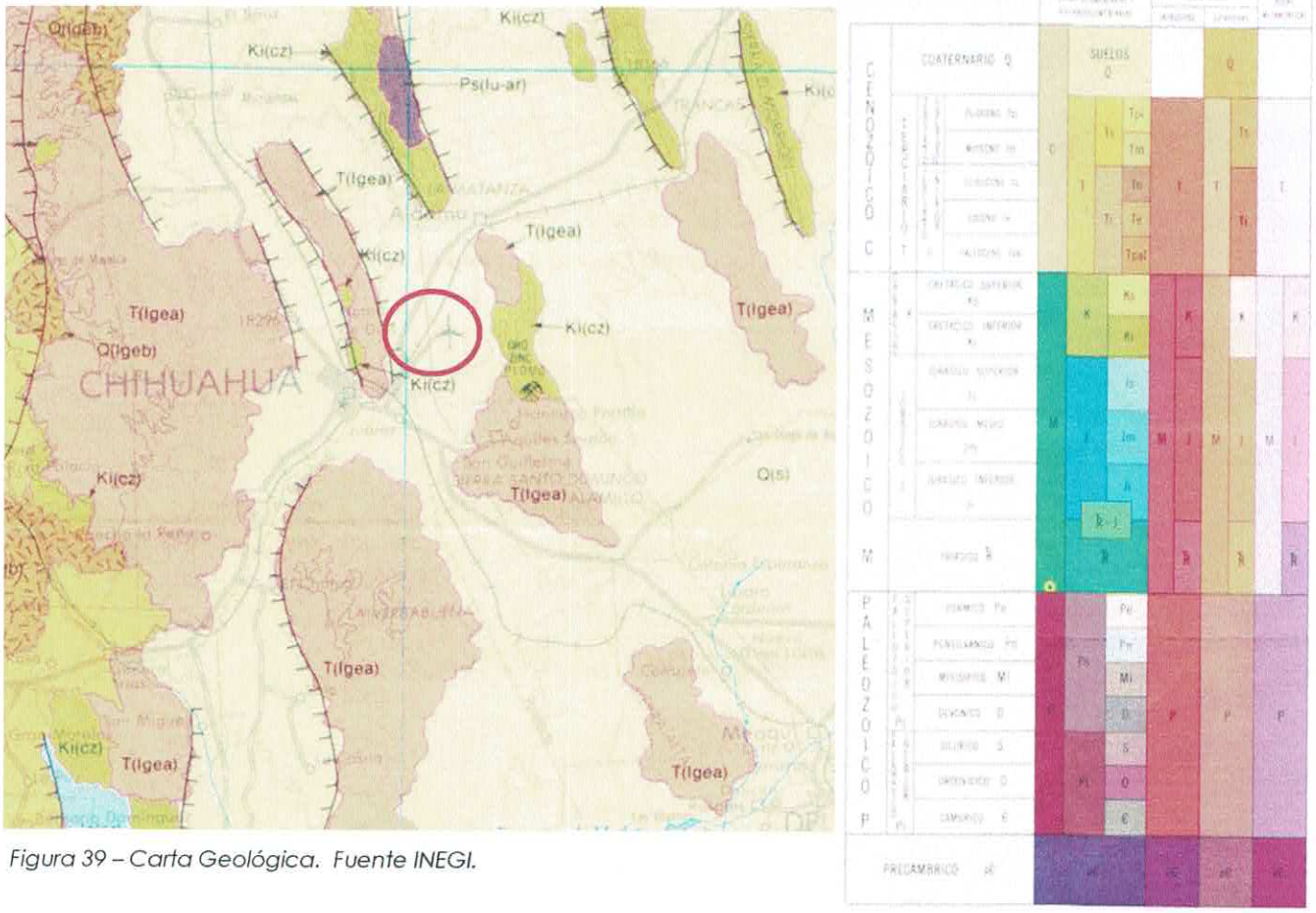


Figura 39 – Carta Geológica. Fuente INEGI.

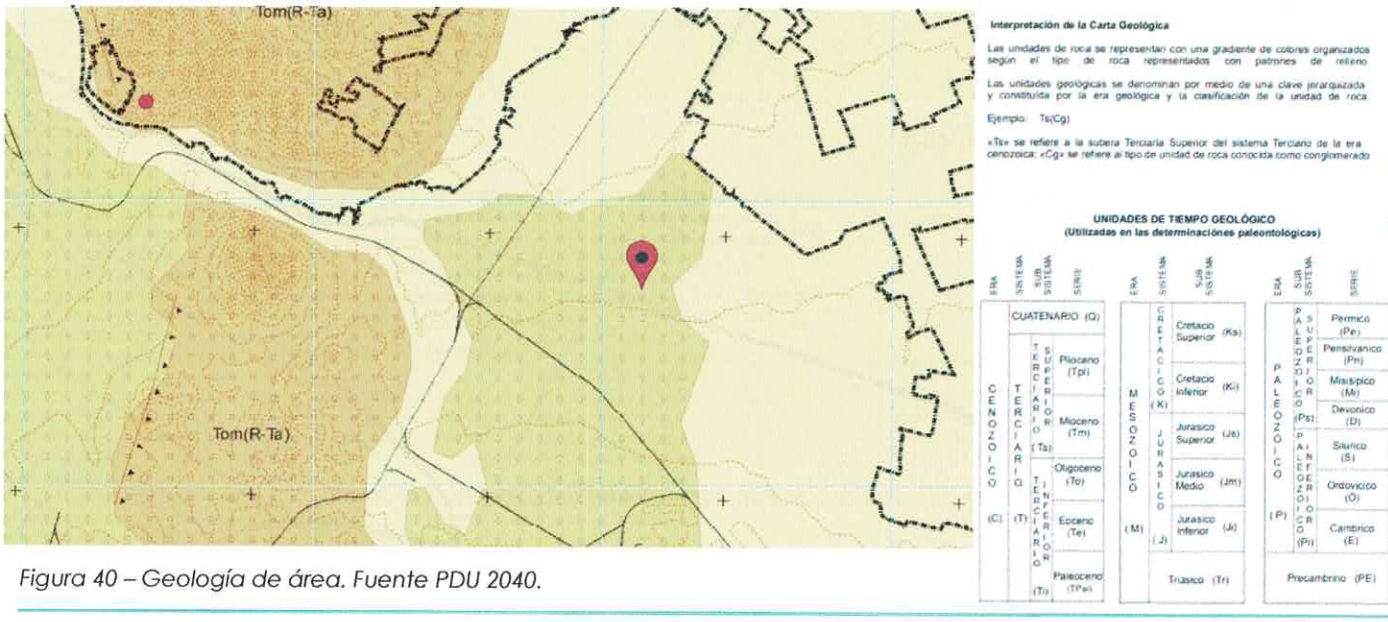


Figura 40 – Geología de área. Fuente PDU 2040.



Figura 41 – Simbología Geología del área. Fuente PDU 2040.

Suelo

El tipo de suelo donde se ubica el predio del proyecto se clasifica como KI+Kk/2/PCP, que significa suelo lúvico, cálcico, con clase textural media y fase física petrocálcica profunda, según la carta Edafológica del PDU 2040.
Ver Figuras 42 y43.

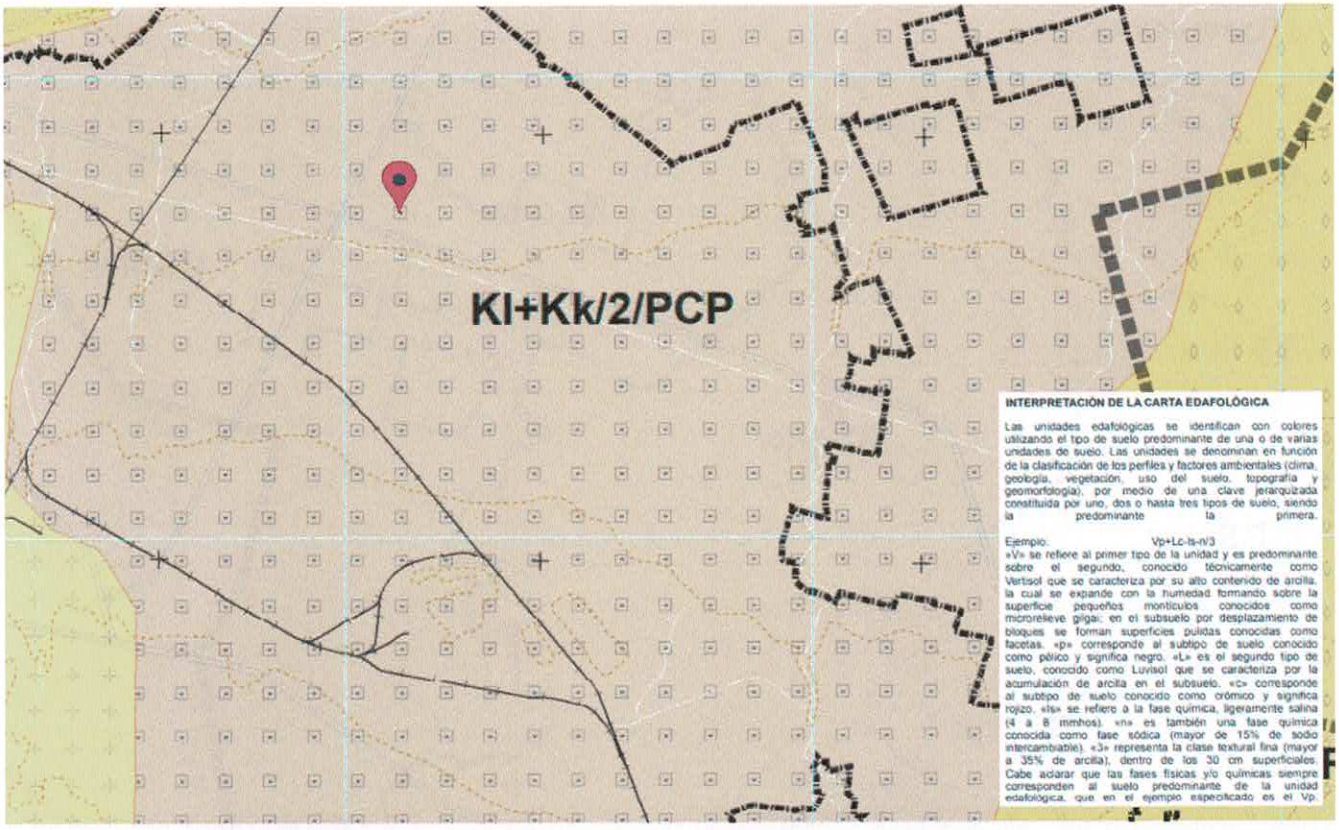


Figura 42 – Carta Edafológica. Fuente PDU 2040.

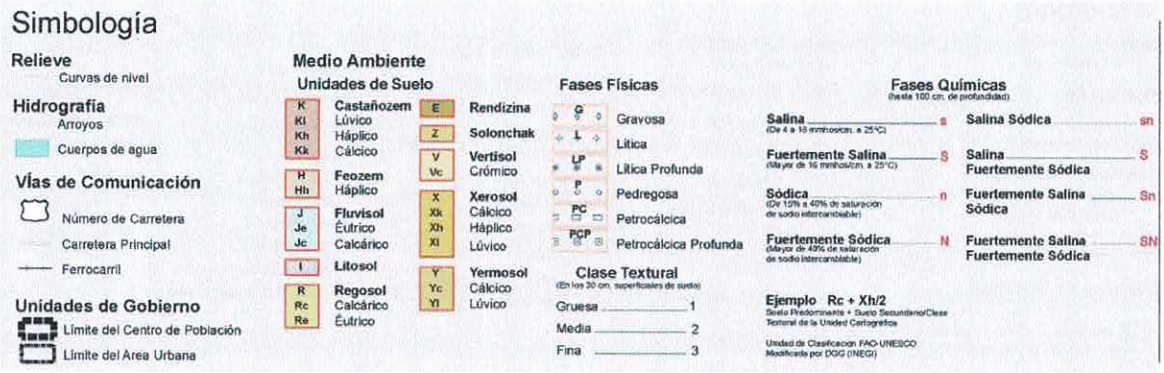


Figura 43 – Simbología Carta Edafológica. Fuente PDU 2040.

Clima

El predio del proyecto se ubica en una zona de clima BSohw según la clasificación de Köeppen modificada por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano. El predio tiene un clima seco de estepa, semicálido con invierno fresco, con temperatura media anual de 18° C, con temperatura del mes más frío inferior a 18° C, régimen de lluvias de verano entre 5 - 10.2 % (porcentaje de lluvia invernal, respecto al total anual).
Ver Figuras 44 y 45.



Figura 44 – Carta de clima. Fuente PDU 2040.

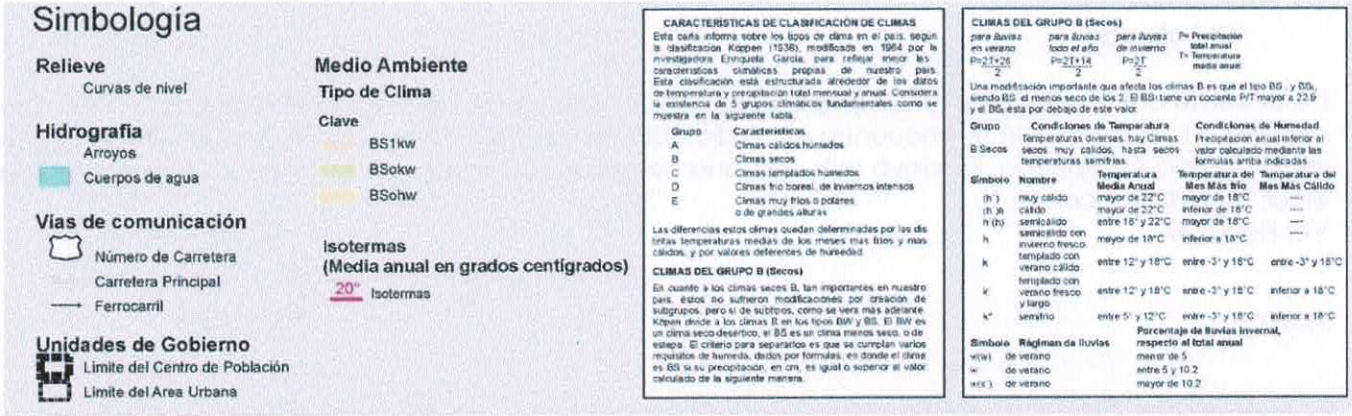


Figura 45 –Simbología Carta de clima. Fuente PDU 2040.

Vegetación

Llanuras onduladas formadas por rocas sedimentarias, fuertemente diseccionadas (10-15 m/km2) formados por conglomerado con clima muy seco, seco, semi seco, templado y agricultura de riego y temporal y asentamiento humano y bosque y matorral y mezquital y pastizal inducido y natural y vegetación de desiertos arenosos y vegetación halófila y gipsófila sobre cambisol y/o castañozem y/o feozem y/o fluvisol y/o litosol y/o planosol y/o rendzina y/o solonchak y/o solonetz y/o vertisol y/o xerosol y/o yermosol. Actualmente en la zona se encuentran asentamientos humanos (construcciones y vialidades), por lo tanto, se cuenta solo con los jardines de los predios y parques y la vegetación de los predios baldíos. Ver Figura 46.

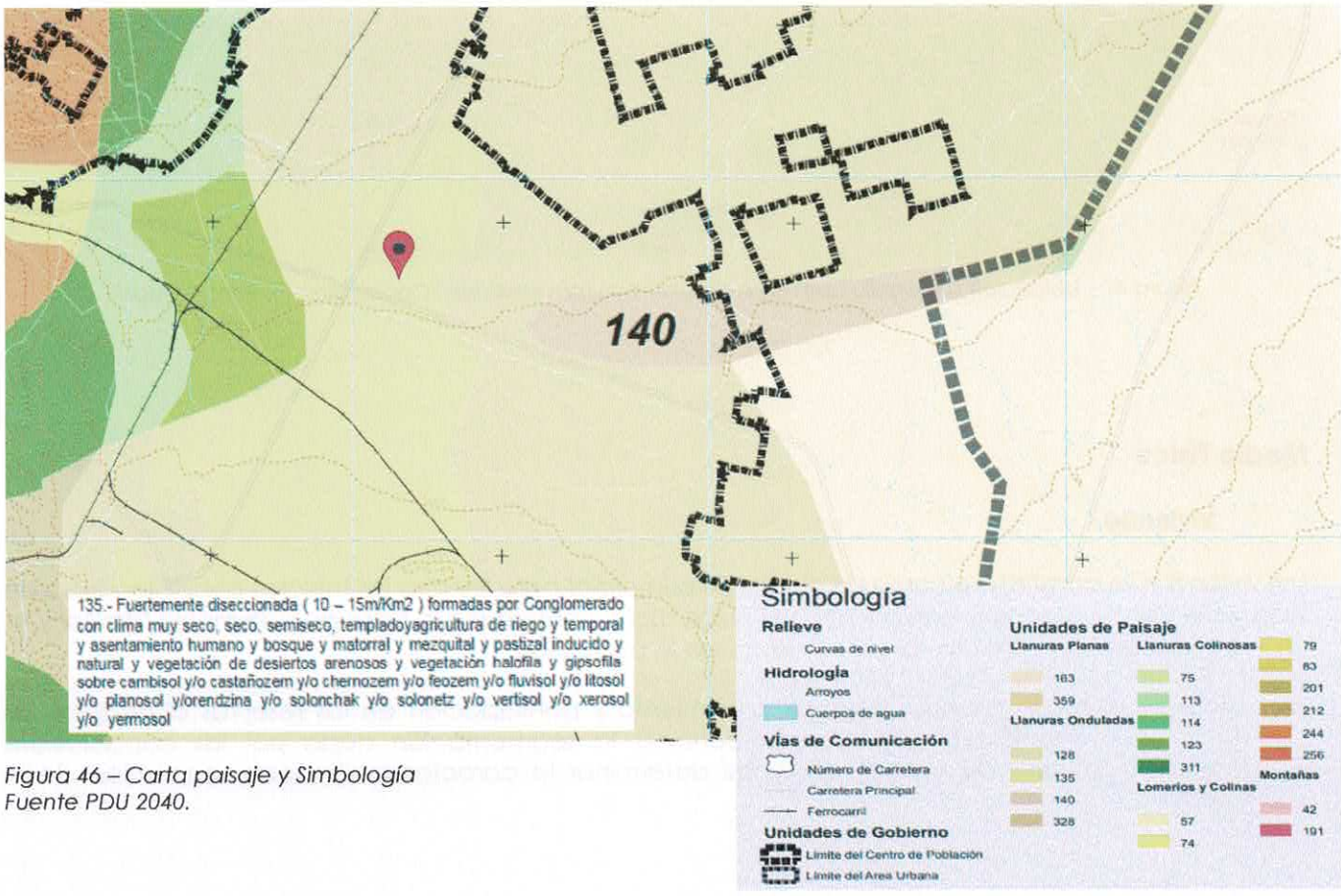


Figura 46 – Carta paisaje y Simbología
Fuente PDU 2040.

Hidrología

De acuerdo con las corrientes y cuerpos de agua (hidrología) no se encuentran cauces principales que afecten a la zona donde se encuentra el predio ubicado en calle 19 esquina con calle 69 (antes 14), de la colonia Aeropuerto. El arroyo más cercano, se encuentra a una distancia de 1100 metros hacia el sur "Arroyo Concordia."
Ver Figura 47.

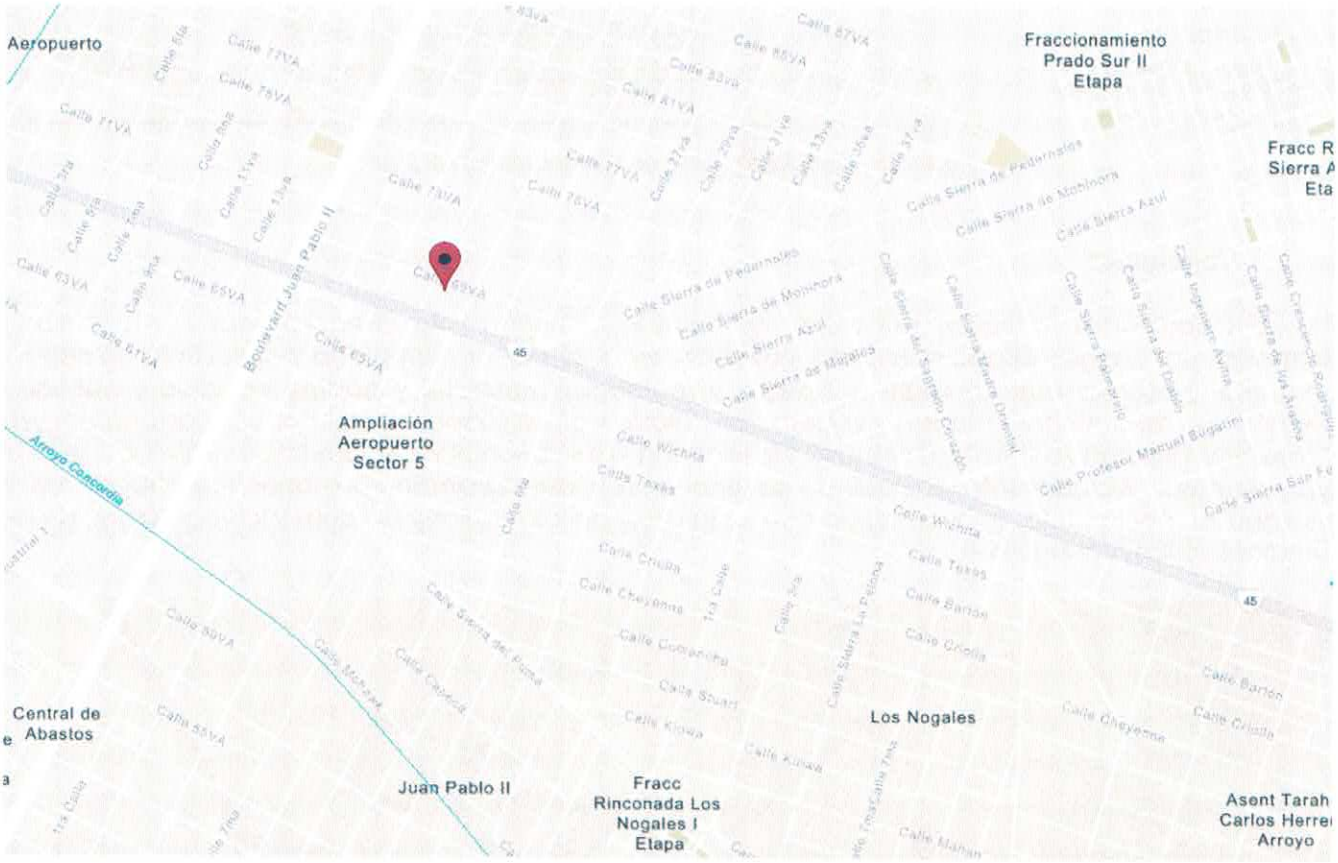


Figura 47 – Ubicación del predio con respecto al Arroyo más cercano "Concordia". Fuente: SIGMUN.

Medio Físico

Vivienda

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de convivencia y del desarrollo social conforme a la base de patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población.

Para la realización de proyecciones de crecimiento y participación de las reservas disponibles en cuanto a uso y densidad, es necesario conocer la segmentación dada por las capacidades económicas y sociales de los hogares y así determinar la caracterización socioeconómica de la vivienda.

De acuerdo a las condiciones económicas y sociales que definen la clasificación AMAI, se estima que para la ciudad de Chihuahua son aplicables las consideraciones siguientes respecto a estratificación de la vivienda habitada en todas sus modalidades:

Tabla 2. Distribución de nivel socioeconómico en la ciudad de Chihuahua.
Fuente: Elaboración propia en base a información estadística IMPLAN

DISTRIBUCIÓN DEL NIVEL SOCIOECONÓMICO			
Nivel	%	Viviendas	Viviendas zonificación preponderante
A/B	7.8%	20,446	Centro, Poniente, Surponiente
C+	15.1%	39,582	Centro, Poniente, Surponiente, Norponiente
C+	19.0%	49,805	Centro, Poniente, Norponiente, Norte, Nororiente, Oriente
D+	33.9%	88,863	Centro, Surponiente, Sur, Suroriente, Norte, Oriente
D+	18.1%	47,446	Surponiente, Sur, Suroriente, Norte, Nororiente
E	6.1%	15,990	Surponiente, Sur, Suroriente, Norte, Oriente, Nororiente
262,134 VIVIENDAS HABITADAS TOTALES			

El tipo de vivienda que se pretende desarrollar en este predio será para un nivel socioeconómico C+ y/o C, el cual es denominado medio y se encuentra ligeramente arriba del promedio de bienestar, ha alcanzado un nivel de practicidad adecuado, aspira a mayor bienestar en entretenimiento y tecnología.

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento. Los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el cofinanciamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda.

Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 237,106 con un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda.
El patrón de densidad de vivienda está directamente relacionado al factor de densidad de población, aunque existen algunas diferencias importantes entre ambos factores en las zonas norte, nororiente y oriente debido a los altos índices de desocupación de vivienda que prevalecen en dichas zonas.

La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad. Un efecto adicional, fue el reforzamiento del patrón de urbanización periférica de baja densidad con usos predominantemente habitacionales, modelo que hasta el día de hoy tiene importantes efectos negativos en la cohesión social, la economía y la conectividad de la ciudad.

Un alto porcentaje de la vivienda deshabitada reduce la productividad económica de las zonas urbanas al propiciar un exceso de inversión en infraestructura para dar servicio a zonas de expansión urbana innecesaria. Asimismo, se han puesto de manifiesto los impactos ambientales negativos asociados con el crecimiento urbano, fenómeno que se ve agravado por inmuebles deshabitados en zonas centrales que de otra manera estarían ocupados por hogares que pagan impuestos. Del mismo modo, se generan impactos sociales como la delincuencia, la falta de cohesión social, insalubridad y la consecuente disminución del valor de la propiedad.

En general, la vivienda se encuentra en buenas condiciones. Algunas de ellas, se encuentran deshabitadas, otras de ellas, totalmente en abandono y en situación de vandalismo. A continuación, se muestran algunas de ellas:





Figura 48 – Viviendas deshabitadas calle 15 (Izquierda))



Figura 49 – Vivienda abandonada y vandalizada ubicada en calle 75.





Figura 50 – Viviendas habitadas calles 25 (Izquierda) y calle 71 (Derecha).

Se aprecia una zona con posibilidades de densificación de lotes baldíos y posibilidades de ocupación. En cuanto a la tipología de vivienda predominante del área de estudio, es la vivienda media, con mezcla de vivienda residencial y la de tipo popular, así como granjas.

Las viviendas del área de estudio, en general están equipadas y se encuentran en buenas condiciones, cuentan con servicios básicos, pero algunas de ellas aún no cuentan con alcantarillado sanitario y en general tienen un 80% de cobertura en el servicio de agua potable. La mayoría de las calles son de

terracería. En el caso del predio, cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario en calle 19 y con el servicio de electrificación y alumbrado en ambas calles (19 y 69).

El Inventario Nacional de Vivienda, proporciona información estadística sobre el total de viviendas y la condición del entorno para los crecimientos urbanos y rurales.

El objetivo de INEGI en utilizar las AGEB urbanas, es poder agrupar en un área geográfica, un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, entre otros.

El predio pertenece al Área Geo Estadística Básica urbana (AGEB urbana) 0801900012113.
Esta AGEB, está delimitada por seis vialidades, una de primer orden, otra primaria y el resto son secundarias:
De primer orden - Periférico Vicente Lombardo Toledano
Primaria - Blvd. Juan Pablo II
Secundarias - Calle 79 (antes 24), Sierra del Sagrado Corazón (Tomás Gutiérrez), calle 21 y calle 65 (antes 10).
Ver Figura 51.



Figura 51 – AGEB urbana 0801900012113. Fuente INEGI

La AGEB donde se ubica el predio, abarca 28 manzanas y cuenta con 139 viviendas en total, de las cuales el 38.84 % están habitadas.
El total poblacional es de 214 personas.

La población por edades de la AGEB, se clasifica de la siguiente forma:
0 - 14 años es de 29 personas
15 -29 años es de 29 personas
30 - 59 años es de 55 personas
De más de 60 años son 29
No hay personas con discapacidad.



Figura 52 – Total de viviendas en la AGEB 0801900012113. Fuente INEGI.

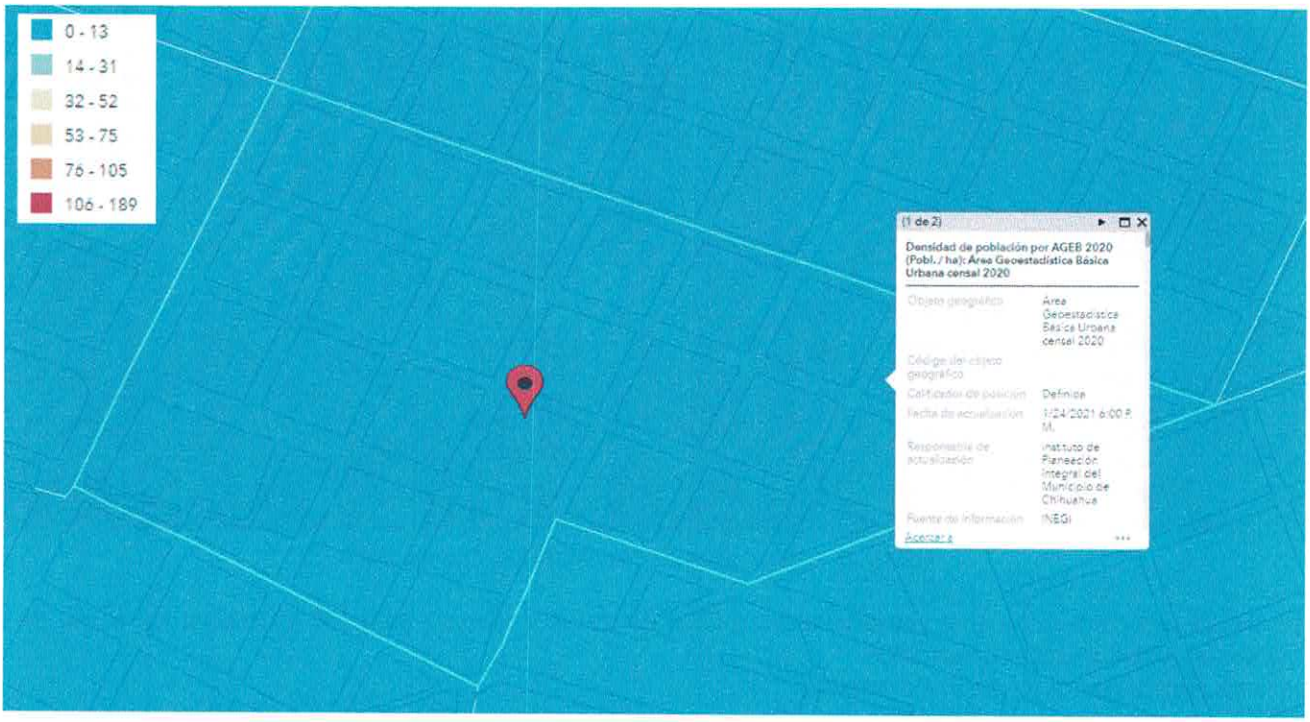


Figura 53 –Densidad de población en la AGEB (2020). Fuente SIGMUN.

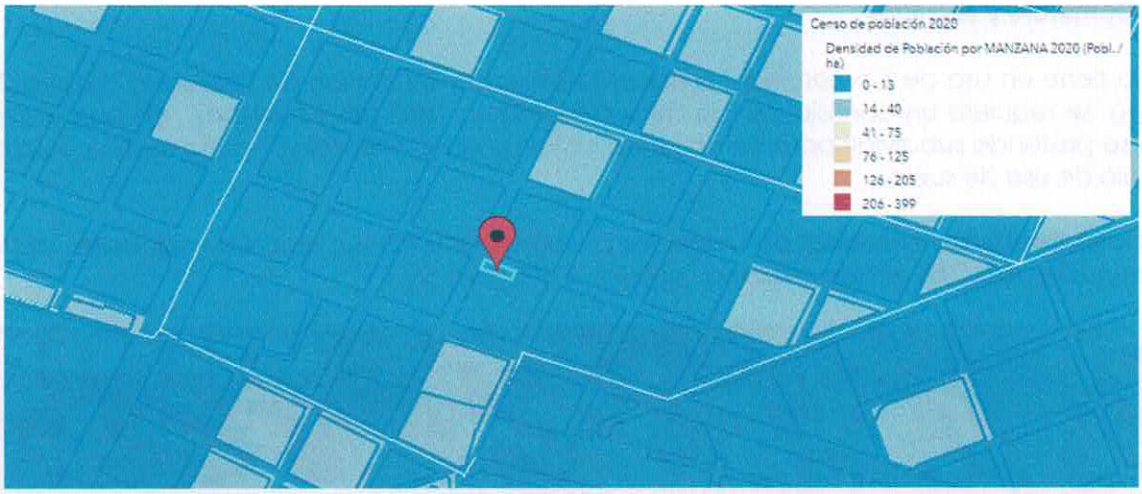


Figura 54 –Densidad de población por manzana. Fuente SIGMUN.

Así mismo de acuerdo a datos emitidos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) esta zona está en el Perímetro de Contención Urbana (PCU) U1A; un PCU es una herramienta del Gobierno Federal para orientar los subsidios a la vivienda mejor ubicadas, es decir próxima al empleo y los servicios urbanos en las ciudades del país.
Esta ubicación (PCU tipo U1A), contiene las fuentes de empleo como elemento básico para consolidar las ciudades. Información contenida en el Censo Económico 2014 y en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) 2016, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como con la información aportada por el Consejo Nacional de Población (CONAPO). La diferencia entre a y b, está dada por el equipamiento existente alrededor de cada AGEB.

Para la CONAVI, es importante que las zonas urbanas con prospecto de desarrollar unidades habitacionales, se cuenten con fuentes de empleo, equipamiento y servicios. La zona cuenta con locales comerciales y de servicios, las cuales proporcionan fuentes de empleo como elemento básico para la consolidación de la zona. Ver siguiente Figura.



Figura 55 – Perímetro de contención urbana del predio: U1A. Fuente: CONAVI.

Comercio y servicios

El predio tiene un uso de Comercio y Servicios, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. Sin embargo, se requiere un cambio de uso de suelo para un **"H60 (46-60 viv/ha)"**, ya que el predio en estudio se pretende subdividir para en un futuro construir cinco viviendas. Por tal motivo, se promueve el cambio de uso de suelo.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), ubica las siguientes actividades económicas en la AGEB donde se ubica l predio. Ver Figura 56.



Figura 56 – Actividad económica en la AGEB donde se ubica el predio y Simbología.

De acuerdo a la Figura anterior, estas unidades económicas (DENUE) son las siguientes:

- ✓ Industria manufacturera
- ✓ Comercio al por mayor
- ✓ Comercio al por menor.
- ✓ Transportes, correos y almacenamiento.
- ✓ Información en medios masivos.
- ✓ Servicios financieros y de seguros.
- ✓ Servicios inmobiliarios.
- ✓ Servicios de alojamiento temporal
- ✓ Otros servicios.

Como se puede observar en la AGEB de la Figura anterior, los usos industriales, comerciales y de servicios, se presentan en negocios de diversos giros y tamaños, los cuales se encuentran en su mayoría en las vialidades principales: Blvd. Juan Pablo II y Periférico Vicente Lombardo Toledano, otros de ellos también dentro del área de estudio.

De acuerdo al PDU 2040, en la AGEB, se presentan usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios y Habitacionales H60+.
En cuanto a la totalidad de la colonia donde se ubica el predio (Aeropuerto), se encuentran usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Habitacionales H35, posteriormente, Habitacional H45, Habitacional H60+, Equipamiento General, Microindustria y usos de Recreación y Deporte.
Sin embargo, también en el área de estudio, se presentan otros usos que no se encuentran indicados el PDU 2040.

A continuación, se mostrarán algunas fotografías de los usos de suelo en las vialidades que delimitan el área de estudio, la cual se encuentra dentro de las colonias Aeropuerto y Sierra Azul y están de acuerdo al PDU 2040:

Boulevard Juan Pablo II:



Figura 57 - Vivero, Farmacia de Genéricos y Six Tecate.



Figura 58 -Oxxo, Gasolinera "Black Gold" y Gasera.

Calle 79 (antes 24):



Figura 59 -Oxxo y Pescadería.

Periférico Vicente Lombardo Toledano:






Figura 60 -Mangueras y Conexiones, John Deere y Yonke.






Figura 61 -Venta de Herramienta, Salón de Eventos "Aria" y Venta de Pollos.






Figura 62 -Muelles, Motel "Las Torres" y Desponchado.



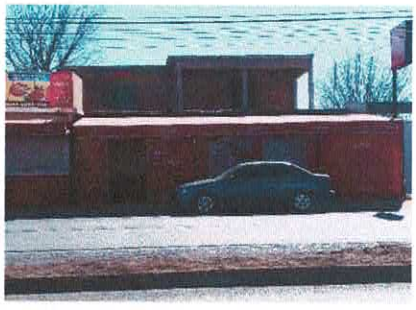



Figura 63 -Soriana, Embragues y frenos "Jabalera" y Venta de burritos.

Calle 21



Figura 64 -Taller, Templo "Jesús en el Huerto" y Venta de Licores "Bud Light".

Calle 15



Figura 65 -CEDIS Prosesa.

Calle 17



Figura 66 -Salón de Eventos "3 Anas" y Centro de Distribución de Acero "Aerocid."

Calle 19



Fig 67-Centro Tornillero(Izq), Salón-Jardín en renta para Eventos "Anthea" (En medio) y "La Torta Viajera" (Derecha)

Calle 25



Figura 68 -Bar "La Otra", Granja en renta para Eventos Sociales "Victoria" y MI Integraciones.

Calle 71



Figura 69 -Eventos Sociales "Cavalli" y "Alejandra".

Calle 73



Figura 70 -Granja "Cruz" y Montacargas.

Calle 75



Figura 71 -Granja "Aventura."

Calle 77



Figura 72 -Eventos "Lokos" y Convento de Monjas: "Casa Provincial de las Siervas del Sagrado Corazón."

Calle Sierra de San José del Carrizo (antes Ángel Cano Ríos)



Figura 73 -Eventos "Lokos" y Convento de Monjas: "Casa Provincial de las Siervas del Sagrado Corazón."

Calle Sierra Pedernales (Jesús Roberto Durán)



Figura 74 -Salón de Eventos "Mariana Bonita" y Super "LG."

Sierra de Pegüis (Antes Mario de la Torre)



Figura 75 -Servicios Ambiotrat S.A de C.V.

Sierra Pico Ojitos (antes José Yañez)



Figura 76 -Desponchado y Tracto Partes.

Como se mostró anteriormente, existe una gran variedad en los giros de los predios, muchos de ellos están de acuerdo a PDU y otros aún con usos de suelo irregulares.

Calle Sierra Del Sagrado Corazón (antes Tomás Gutiérrez):



Figura 77 - Predio con uso Industrial y Almacenamiento.

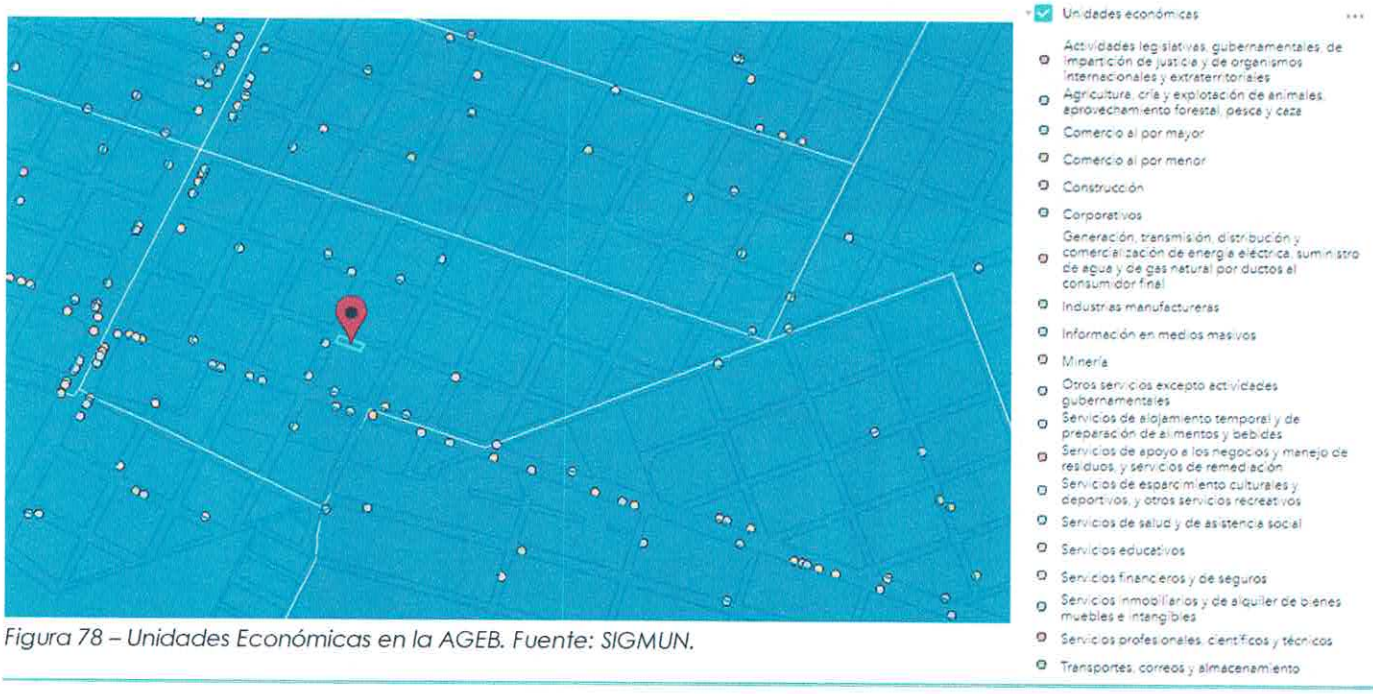


Figura 78 – Unidades Económicas en la AGEB. Fuente: SIGMUN.

Equipamiento

Según el PDU 2040 y SIGMUN, entre los equipamientos de la zona de estudio se encuentran el educativo, servicios urbanos, asistencia social, hospedaje y alimentación.
Ver Figuras 79 y 80.

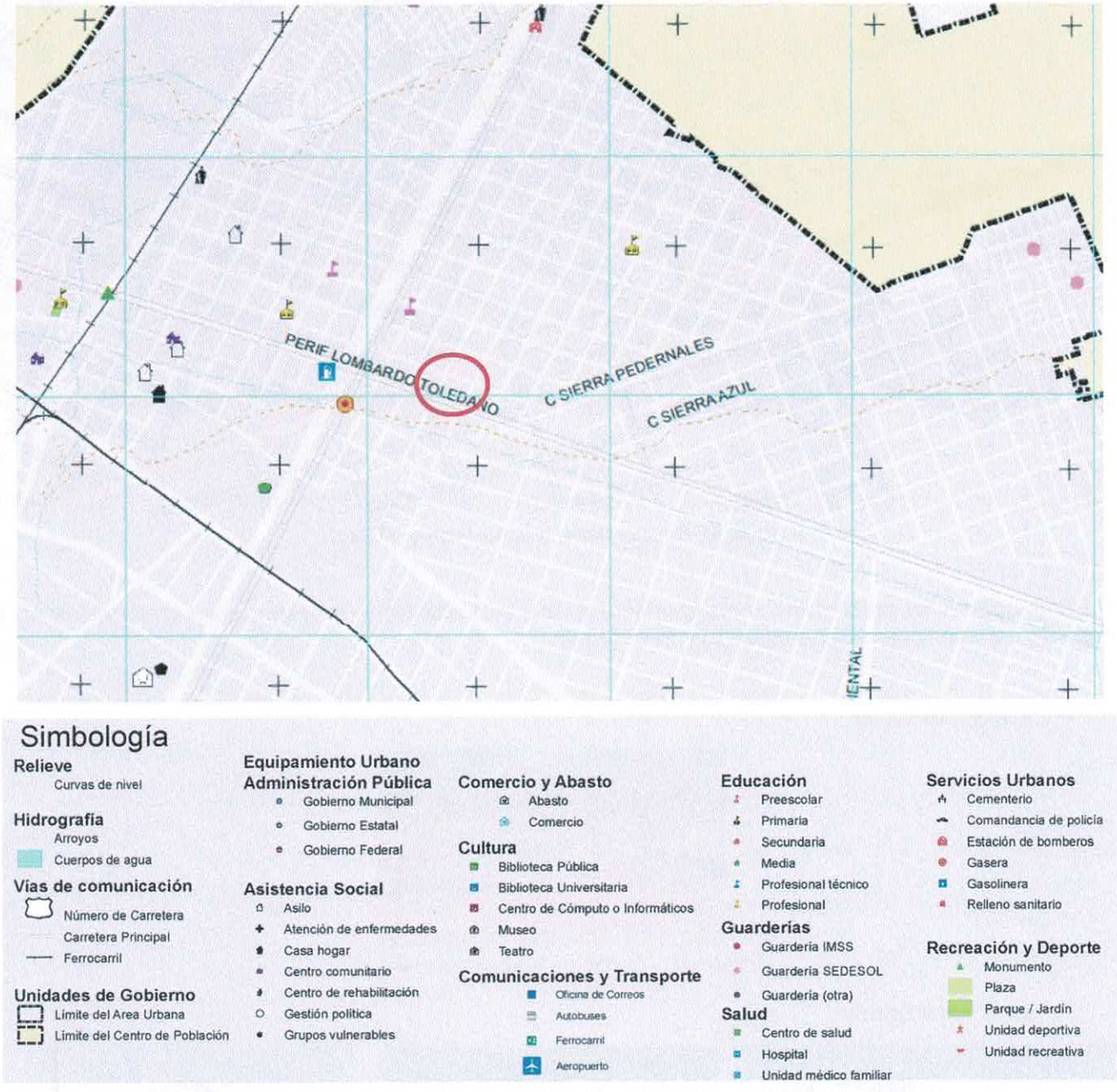


Figura 79 – Síntesis de Equipamiento. Fuente: PDU 2040.



Figura 80 –Equipamiento Urbano. Fuente: SIGMUN.

A continuación, se presentan los equipamientos más importantes y representativos que existen en el área de estudio (colonias Aeropuerto y Sierra Azul):

- ✓ Asistencia Social:



Figura 81 – Centro de Terapia "Ave Fénix."

- ✓ Servicios Urbanos:







Figura 82 -Gasolinera "Arpe" ubicada en Perif. V. Lombardo Toledano (Izquierda), Gasolinera "Black Gold" y "Servigas" en Blvd. Juan Pablo.

✓ Hospedaje



Figura 83 -Motel "Las Torres" ubicado en Perif. V. Lombardo Toledano.

✓ Alimentación:







Figura 84 – Menudo y Pozole (Izquierda), Venta de Burritos (Enmedio) y Venta de Pollo (Derecha), en Perif. Lombardo Toledano.

✓ Grupos Vulnerables:



Fig. 85 – Casa Provincial "Siervas del Sagrado Corazón, ubicado en calle 77.

✓ Educativo:



Fig. 86 – Jardín de Niños "Siclary", ubicado en calle 15.

Estructura Vial

En cuanto a la estructura vial, el predio cuenta con la ventaja de encontrarse a 93.00 metros del Periférico Vicente Lombardo Toledano (vialidad de Primer orden), 375.00 metros de Blvd. Juan Pablo II (vialidad Primaria), 890.00 metros a la calle Sierra Azul (Primaria-propuesta) y 417.00 metros de calle Sierra Pedernales (Primaria-propuesta). Por lo tanto, se tiene una gran ventaja de movilidad.

En la zona se encuentran en su mayoría calles de terracería, tal es el caso del predio en estudio (calles 19 y 69). Las vialidades que cuentan con asfalto son el Blvd. Juan Pablo II y Periférico Vicente Lombardo Toledano y con concreto hidráulico las calles 79 y Sierra del Sagrado Corazón.
La traza de las manzanas en el área de estudio, es reticular y en su mayoría es regular.
Ver Figura 87.



Figura 87 –Estructura Vial y Simbología. Fuente PDU 2040.

Por lo tanto, se cuenta con vialidades importantes que permiten la circulación vehicular de forma fluida y cumplen con una función integral para la zona y se encuentran consolidadas (Periférico Vicente Lombardo Toledano y Blvd. Juan Pablo II).

En este apartado se describirán las secciones de las vialidades principales que se encuentran en la zona, así como las propuestas de ampliación y/o modificación de ciertas vialidades que se consideran importantes a futuro para realizar modificaciones que ayuden con el flujo vehicular.

(1) Blvd. Juan Pablo II:

Es una vialidad "Primaria", inicia en prolongación de vialidad CH-P y concluye en el acceso a Aeropuerto Internacional Roberto Fierro Villalobos.

El tramo de la sección vial actual (33A – 33A´) que abarca de la Avenida Carlos Pacheco Villalobos al acceso de Aeropuerto Internacional Roberto Fierro Villalobos, consta de un camellón central, tres carriles con un ancho de 10.70 metros en un sentido (S1) y tres carriles con un ancho de 11.40 metros (S2), banquetas laterales de 3.00 y 2.00 metros, sumando un ancho total de 35.00 a 40.00 metros.
El tramo de la sección vial propuesta (33 – 33´) que abarca de la de la Avenida Carlos Pacheco Villalobos al a vialidad CH-P Ojinaga, consta de un camellón central con un ancho de 9.00 metros, dos carriles centrales de 7.00 metros de ancho cada uno (S1 y S2), dos carriles en cada sentido para BRT de un ancho de 3.50 metros cada uno, cicloruta de 2.00 metros con camellón de 0.50 metros y banquetas de 2.50 y 5.00 metros de ancho cada una, sumando un ancho total de 40.00 metros.

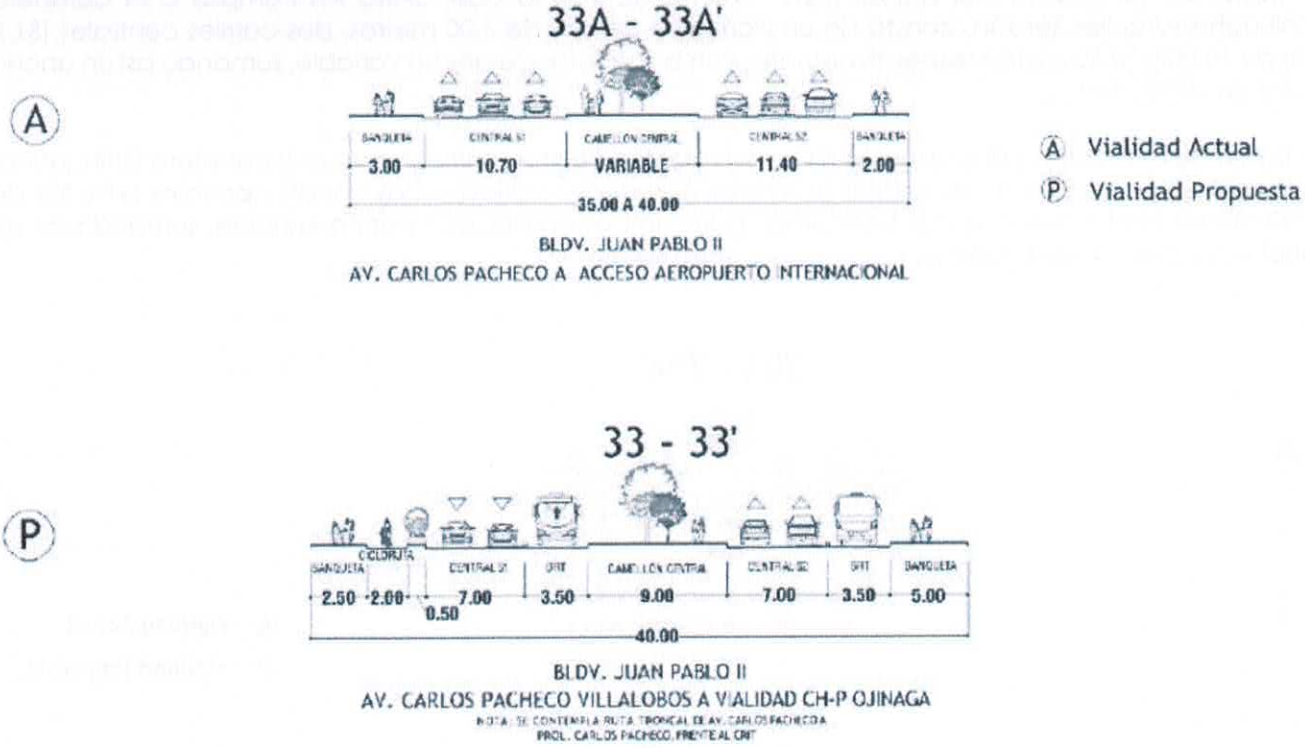


Figura 88 – Sección vial actual y propuesta para Avenida Blvd. Juan Pablo II. Fuente PDU 2040.



Figura 89 – Vistas de Blvd. Juan Pablo II (vialidad con jerarquía primaria).

(2) Periférico Vicente Lombardo Toledano:

Es una vialidad con jerarquía "De Primer Orden", se origina en Prolongación de Vialidad Sacramento y concluye en intersección de Blvd. José Fuentes Mares para prolongarse como carretera Chihuahua - Aquiles Serdán.

El tramo de la sección vial actual (70A – 70A´), abarca de la Avenida Juárez a Blvd. Juan Pablo II, consta de un camellón central de 3.50 metros, dos carriles centrales (S1 y S2) de 7.00 metros cada uno, con banquetas laterales de 2.00 y 2.50 metros cada una, sumando así un ancho total de 22.00 metros.

El tramo de la sección vial actual (70B – 70B´), abarca Blvd. Juan Pablo II a la calle Sierra las Pampas, consta de un camellón central de 4.00 metros, dos carriles centrales (S1 y S2) de 10.00 y 10.50 metros respectivamente, con banquetas laterales de 3.00 y 3.50 metros cada una, sumando así un ancho total de 31.00 metros.

El tramo de la sección vial actual (70C – 70C´), abarca la calle Sierra las Pampas a la carretera Chihuahua-Aquiles Serdán, consta de un camellón central de 4.00 metros, dos carriles centrales (S1 y S2) de 10.00 y 10.50 metros respectivamente, con banquetas de ancho variable, sumando así un ancho total de 40.00 metros.

El tramo de la sección vial propuesta (70 – 70´), abarca de la Avenida Juárez a la carretera Chihuahua-Aquiles Serdán, consta de un camellón central con ancho variable, dos carriles centrales (S1 y S2) de 7.00 metros cada uno, con dos banquetas para ambos carriles con ancho variable, sumando así un ancho de 20.00 a 40.00 metros.

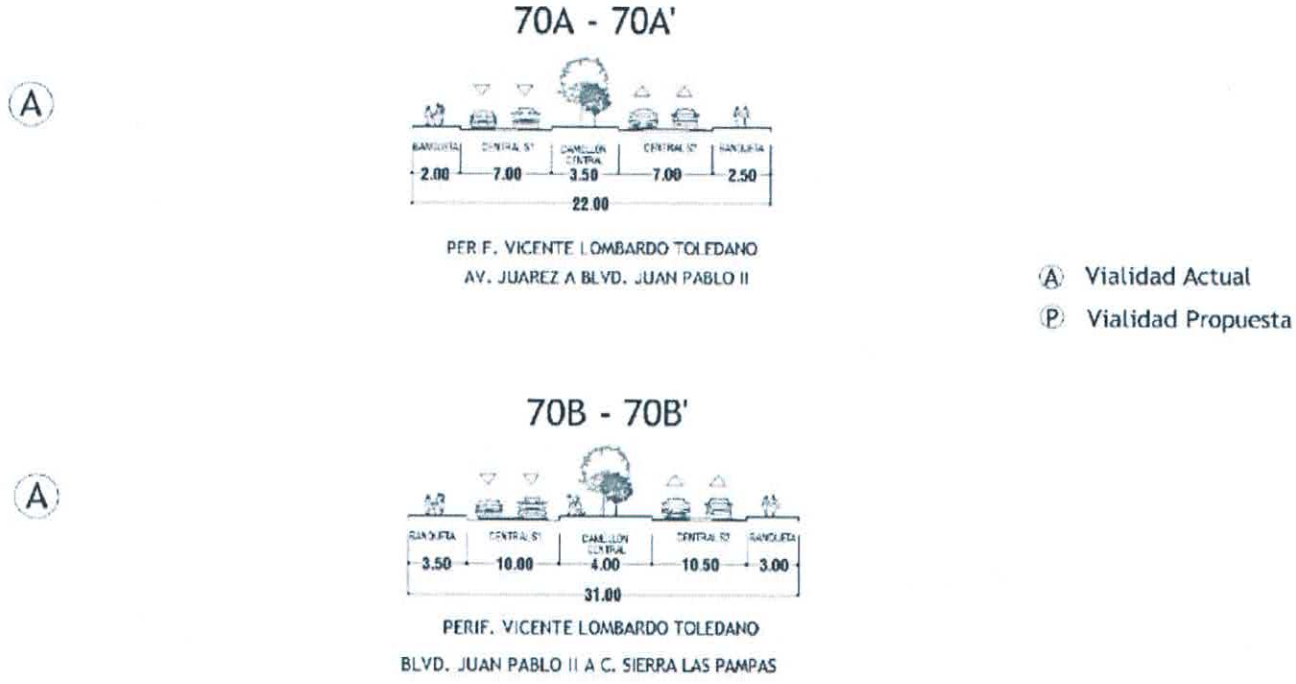


Figura 90 - Secciones viales actuales para Periférico Vicente Lombardo Toledano. Fuente PDU 2040.

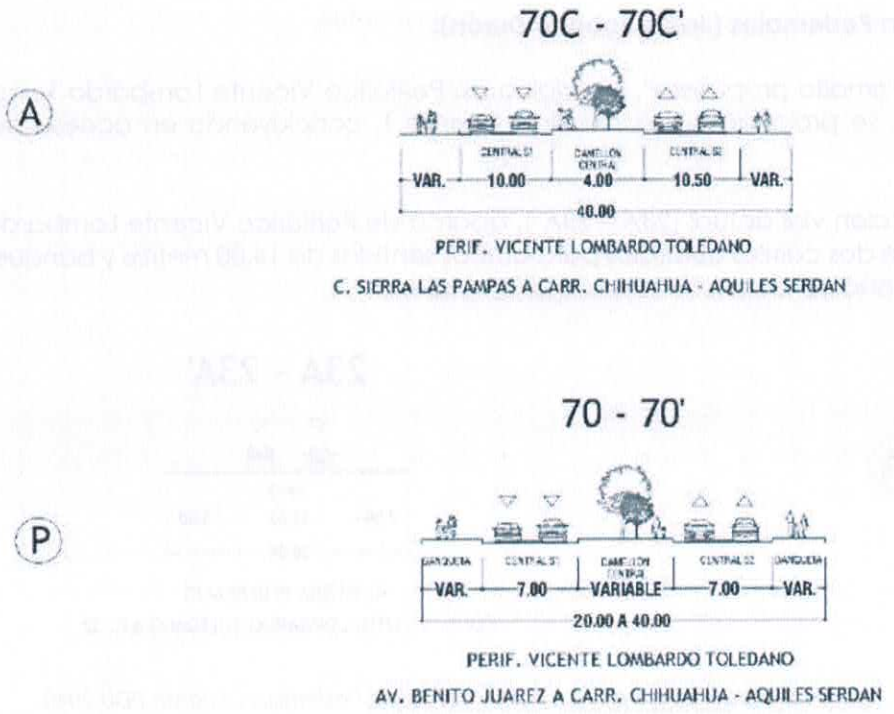


Figura 91 – Sección vial actual y propuesta para Periférico Vicente Lombardo Toledano. Fuente PDU 2040.



Figura 92 – Vistas de Periférico Vicente Lombardo Toledano.

(3) Calle Sierra Pedernales (Jesús Roberto Durán):

Es una vialidad "Primaria propuesta", se origina en Periférico Vicente Lombardo Toledano y en calle Sierra Candelaria, se prolonga hasta Avenida Oriente 1, concluyendo en acceso de Manufacturas Vitromex.

El tramo de la sección vial actual (23A – 23A´), abarca de Periférico Vicente Lombardo Toledano a la calle 37, consta de dos carriles centrales para ambos sentidos de 14.00 metros y banquetas laterales de 3.00 metros, sumando así un ancho total de 20.00 metros.



Figura 93 – Sección vial actual para calle Sierra Pedernales. Fuente PDU 2040.

El tramo de la sección vial propuesta (23 – 23´), abarca de Periférico Vicente Lombardo Toledano a la calle 37, consta de tres carriles centrales para ambos sentidos, con un ancho de 10.50 metros, un carril para cicloruta de 2.00 metros y camellón de 0.50 metros, con banquetas laterales de 3.50 metros cada una, sumando así un ancho total de 20.00 metros.



Figura 94 – Sección vial propuesta para calle Sierra Pedernales. Fuente PDU 2040



Figura 95 – Vistas de calle Sierra Pedernales (Jesús Roberto Durán).

(4) Calle Sierra Azul (antes Armando Grijalva):

Es una vialidad "Primaria propuesta", se origina en Periférico Vicente Lombardo Toledano y concluye en Avenida Oriente 1 (fraccionamiento Rincones de Sierra Azul).

El tramo de la sección vial actual (20A – 20A´), abarca de Periférico Vicente Lombardo Toledano a la calle Sierra madre Oriental, consta de dos carriles centrales para ambos sentidos de 14.00 metros y banquetas laterales de 3.00 metros, sumando así un ancho total de 20.00 metros.

El tramo de la sección vial propuesta (20 – 20´), abarca de Periférico Vicente Lombardo Toledano a la calle Sierra madre Oriental, consta de tres carriles centrales para ambos sentidos, con un ancho de 10.50 metros, con banquetas laterales de 2.25 metros cada una, sumando así un ancho total de 15.00 metros.

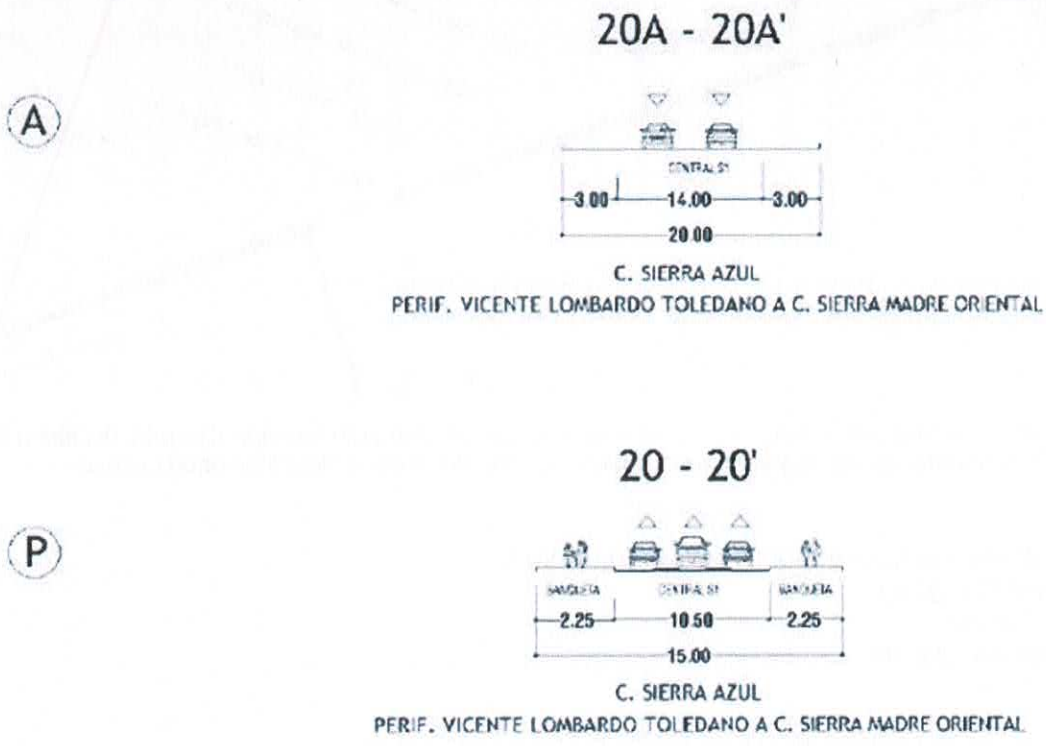


Figura 96 – Sección vial propuesta para calle Sierra Azul. Fuente PDU 2040.

Transporte público

En cuanto al transporte público de la zona del predio, se cuenta con el servicio de cinco rutas urbanas, las cuales tienen su recorrido en las siguientes vialidades del área de estudio:

- ✓ Sierra Azul Nogales – Boulevard Juan Pablo II, Periférico Vicente Lombardo Toledano, calle 79 y Sierra del Sagrado Corazón.
- ✓ Villas Del Prado - Periférico Vicente Lombardo Toledano
- ✓ Punta Oriente - Boulevard Juan Pablo II
- ✓ Jardines de Oriente - Boulevard Juan Pablo II
- ✓ Camino Real - Boulevard Juan Pablo II

Ver Figuras 97 a 101:

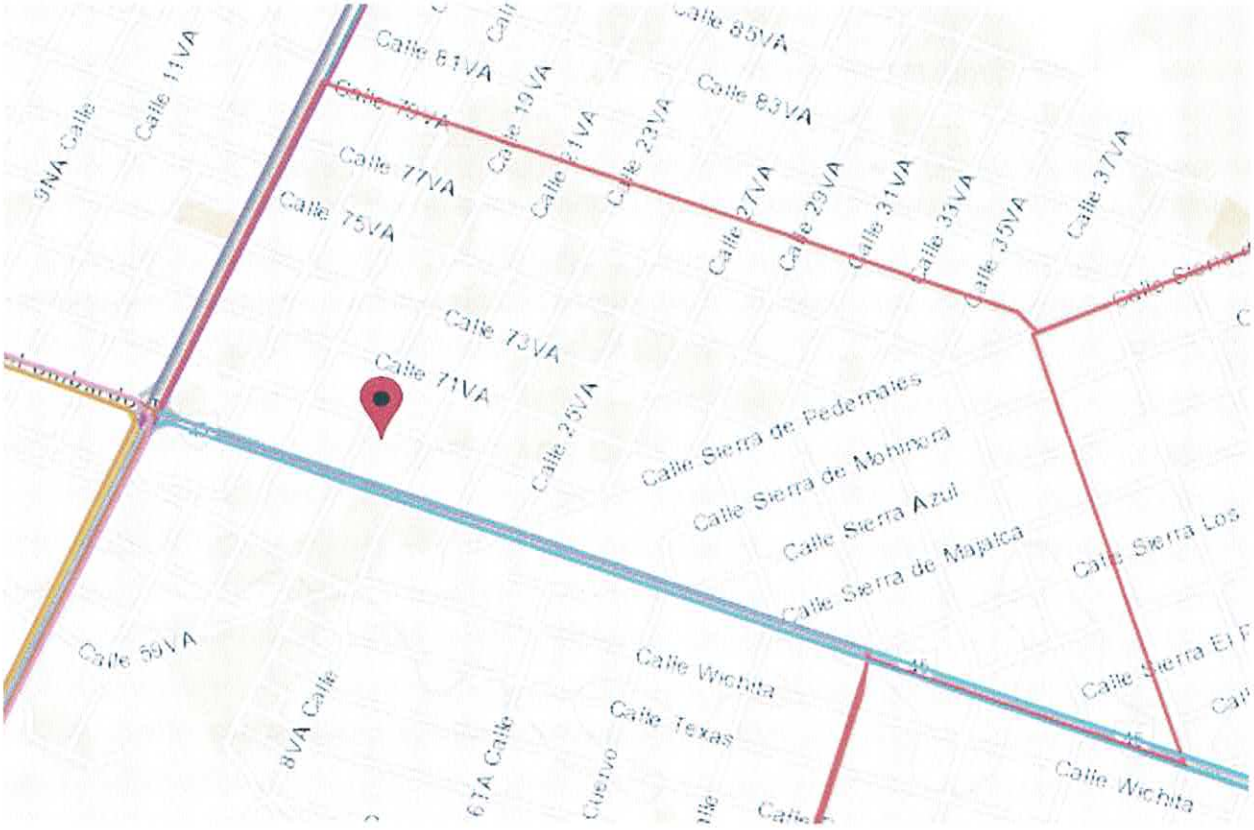


Figura 97 – Recorrido rutas urbanas en el área de estudio (calles 79, Sierra del Sagrado Corazón, Periférico Vicente Lombardo Toledano, y Blvd. Juan Pablo II. Fuente: Rutas camiones Chihuahua capital.

Rutas de transporte público en Boulevard Juan Pablo II:

- ✓ *Sierra Azul Nogales*
- ✓ *Punta Oriente*
- ✓ *Jardines de Oriente*
- ✓ *Camino Real*

Rutas de transporte público en Periférico Vicente Lombardo Toledano:

- ✓ *Sierra Azul Nogales*
- ✓ *Villas Del Prado*

Ruta de transporte público en calle 79:

- ✓ *Sierra Azul Nogales*

Rutas de transporte público en calle Sierra del Sagrado Corazón:

- ✓ *Sierra Azul Nogales*

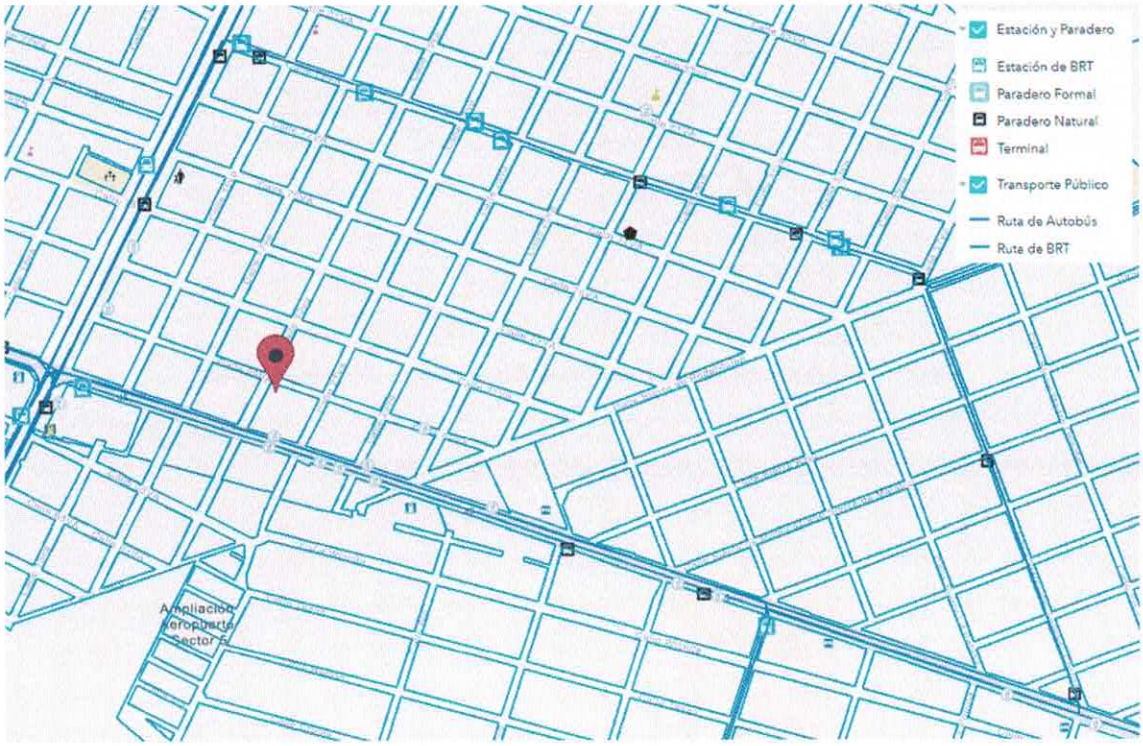


Figura 98 – Transporte indicando estaciones y paraderos. Fuente: SIGMUN.



Figura 99 – Rutas de Transporte Público. Fuente PDU 2040.

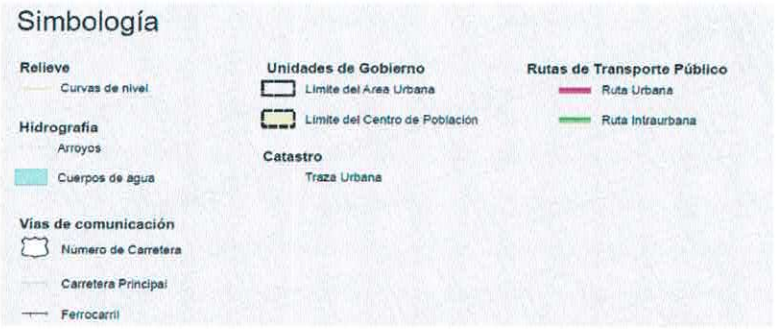


Figura 100 –Simbología Rutas de Transporte Público. Fuente PDU 2040.

El predio pertenece a la cuenca operacional 02. Ver siguiente Figura:

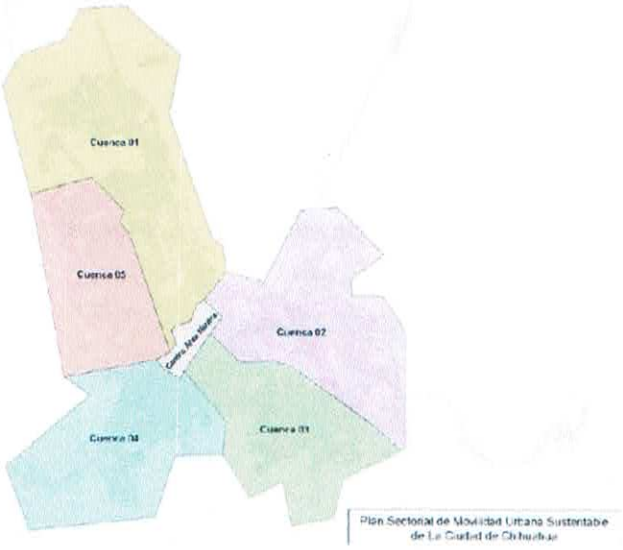


Figura 101 – Cuencas operacionales de transporte – Fuente PSMUS de Chihuahua

Tabla 3 – Recorrido Rutas urbanas en área de estudio y frecuencia de paso.

Nombre de la Ruta	***Frecuencia de paso de Lun-Vie (minutos)***	***Frecuencia de paso sab y Dom (minutos)***	***Longitud de la Ruta***	***Número de unidades propuestas***	***Zona***	***Recorrido por vialidades***
Sierra Azul	18	25	32,17	5	Sur	Blvd. Juan Pablo II, Perif. V. Lombardo Toledano, C.79 y Sierra del Sagrado Corazón.
Villas del Prado	12	20	41,27	9	Sur	Perif. V. Lombardo Toledano
Punta Oriente	8	20	44,11	15	Sur	Blvd. Juan Pablo II
Jardines de Oriente	17	20	34,22	6	Sur	Blvd. Juan Pablo II
Camino Real	17	20	34,63	6	Sur	Blvd. Juan Pablo II

Infraestructura

Agua Potable

El pozo más cercano al predio "Aeropuerto 1", se ubica a tan solo cuatro cuadras hacia el noreste (700.00 metros), por lo tanto, si cuenta con este servicio y tiene la ventaja de contar con conexión de agua potable hacia la calle 19.
Se cuenta con la factibilidad **SE400/SS410/01/T 246/08-2023**, con fecha del 28 de agosto de 2023, emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Ver Figuras 102 a 105.

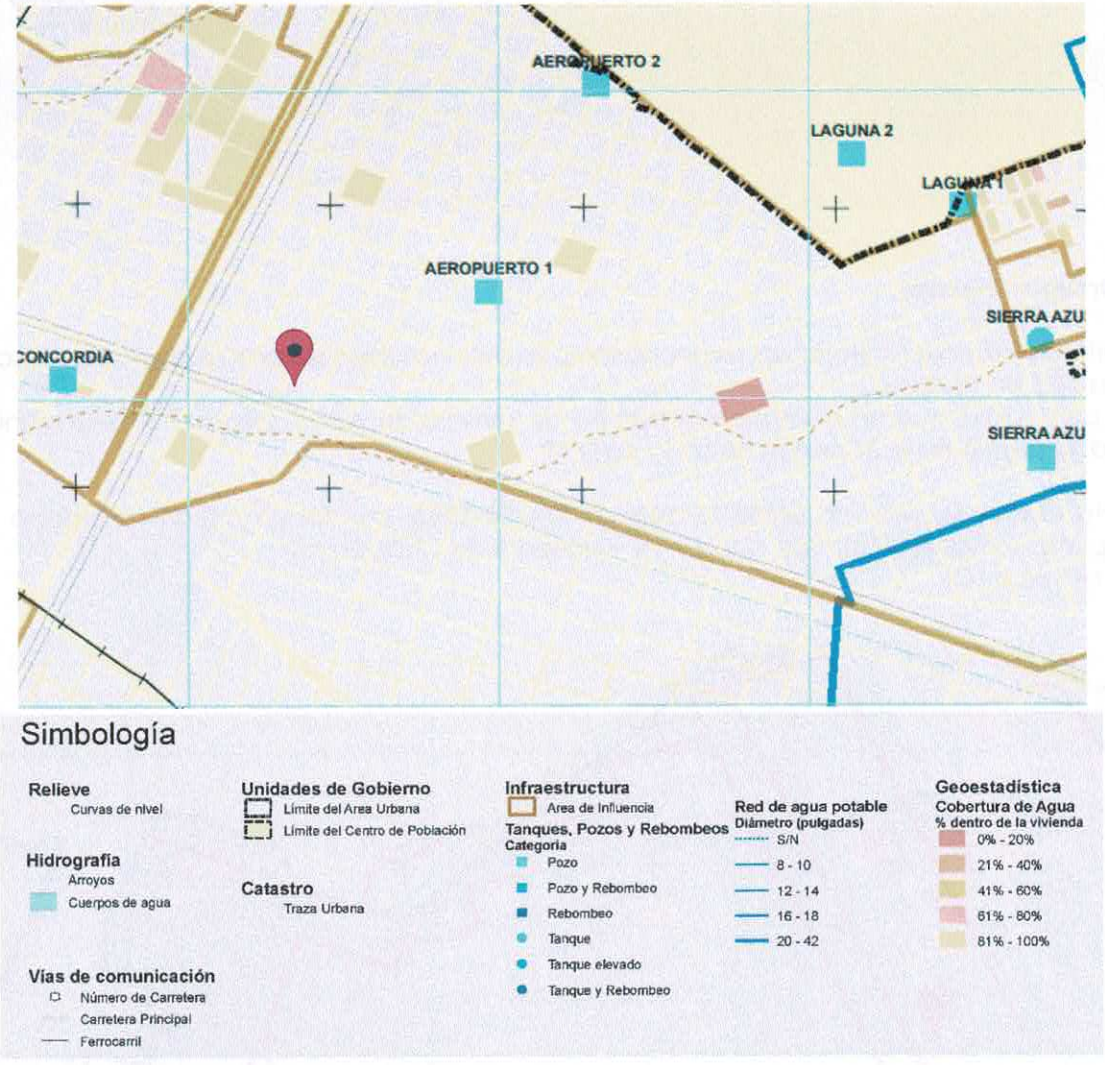


Figura 102 – Infraestructura de Agua Potable y Simbología. Fuente PDU 2040



Figura 103 – Caja para medidor de agua ubicada en calle 19.



Figura 104 – Pozo ubicado en calle 77 de la colonia Aeropuerto.



Figura 105 – Red de Agua Potable, indicada en color verde. Fuente SIGMUN.

Drenaje Sanitario

En materia de drenaje sanitario, los avances son aún más notables ya que se pasó de una cobertura del 92% a 98% en 10 años.
La zona de estudio, cuenta con poca cobertura de servicio de alcantarillado sanitario municipal. Sin embargo, el predio tiene conexión hacia la calle 19.

Se cuenta con la factibilidad **SE400/SS410/01/T 246/08-2023,** con fecha del 28 de agosto de 2023, emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.
Ver Figuras 106 a 109.



Figura 106 – Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.

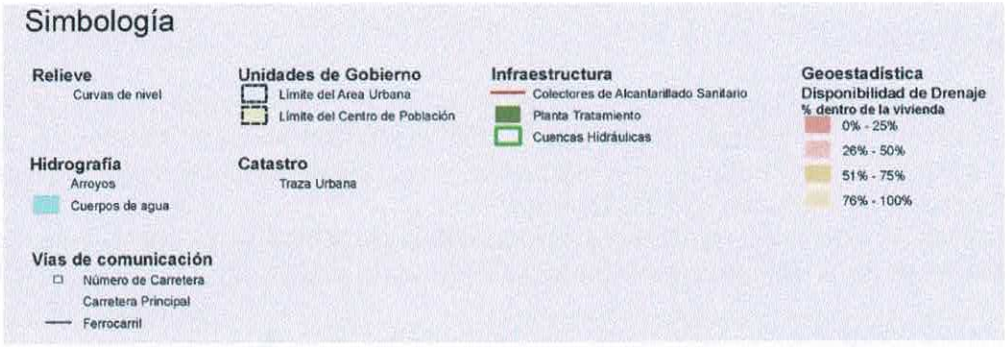


Figura 107 –Simbología Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente PDU 2040.



Figura 108 – Servicio de alcantarillado sanitario en calle 19.

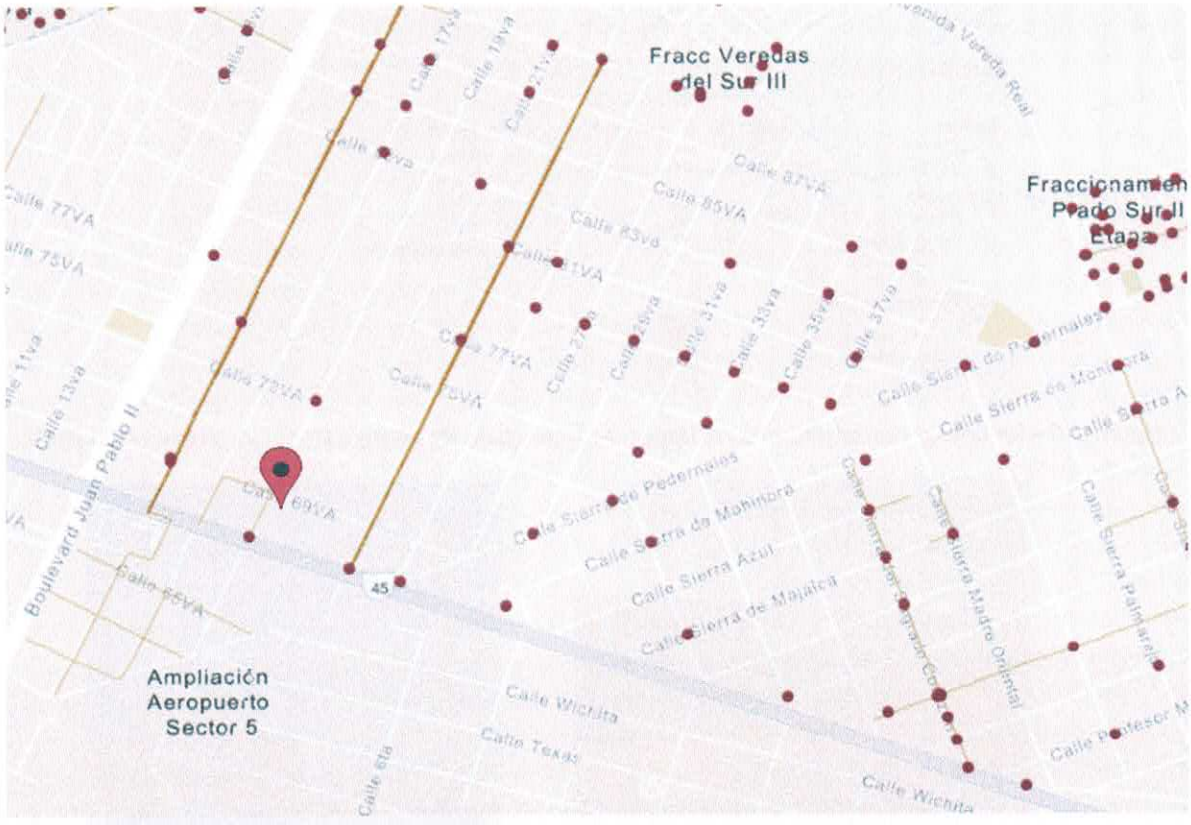


Figura 109 – Red de Alcantarillado Sanitario, indicando coladeras y brocales en color café. Fuente SIGMUN.

Energía Eléctrica

En este rubro, la red de energía eléctrica, es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). A una distancia de 86.00 metros, al sur del predio (Periférico Vicente Lombardo Toledano), se encuentran las líneas de transmisión más cercanas y la subestación eléctrica más cercana, está ubicada en Boulevard Juan Pablo II (370.00 metros).
Se cuenta con factibilidad para suministro eléctrico **Oficio No. ZDCH-DPYC-1208/2023**, con fecha del 05 de septiembre del 2023, emitida por la Comisión Federal de Electricidad. Ver Figuras 110 a 113.



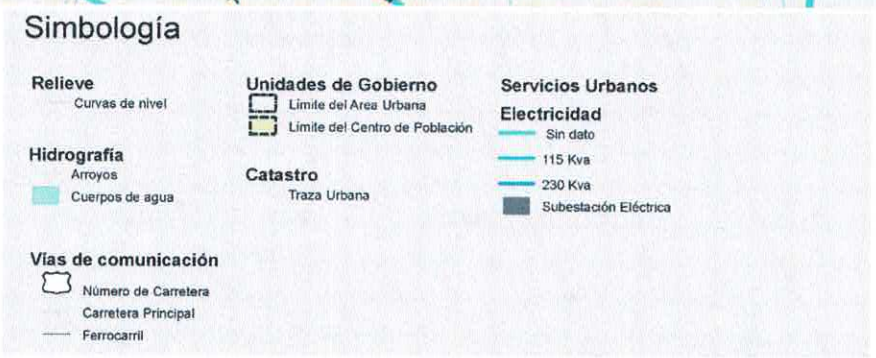


Figura 110 – Simbología Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica. Fuente PDU 2040.





Figura 111 –Subestación Eléctrica ubicada en Blvd. Juan Pablo II e Infraestructura en calle 19.

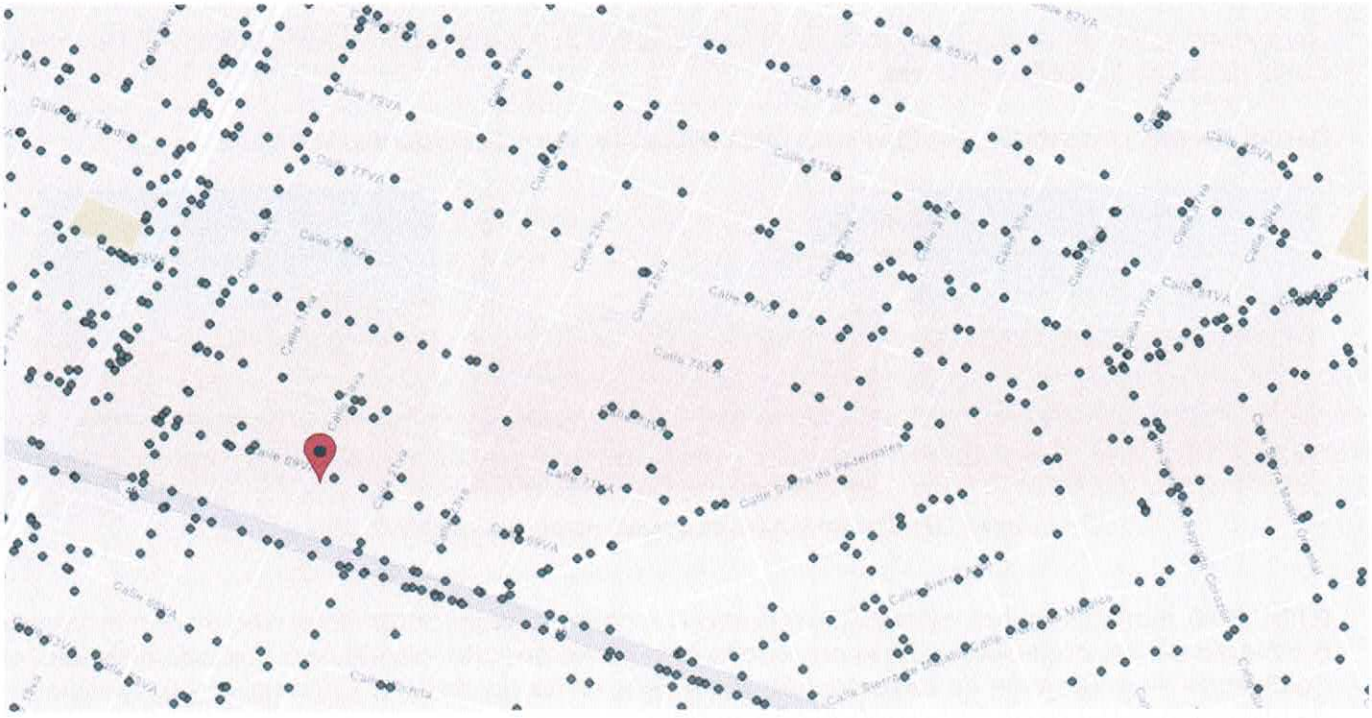


Figura 112 – Ubicación de postes en el área de estudio.

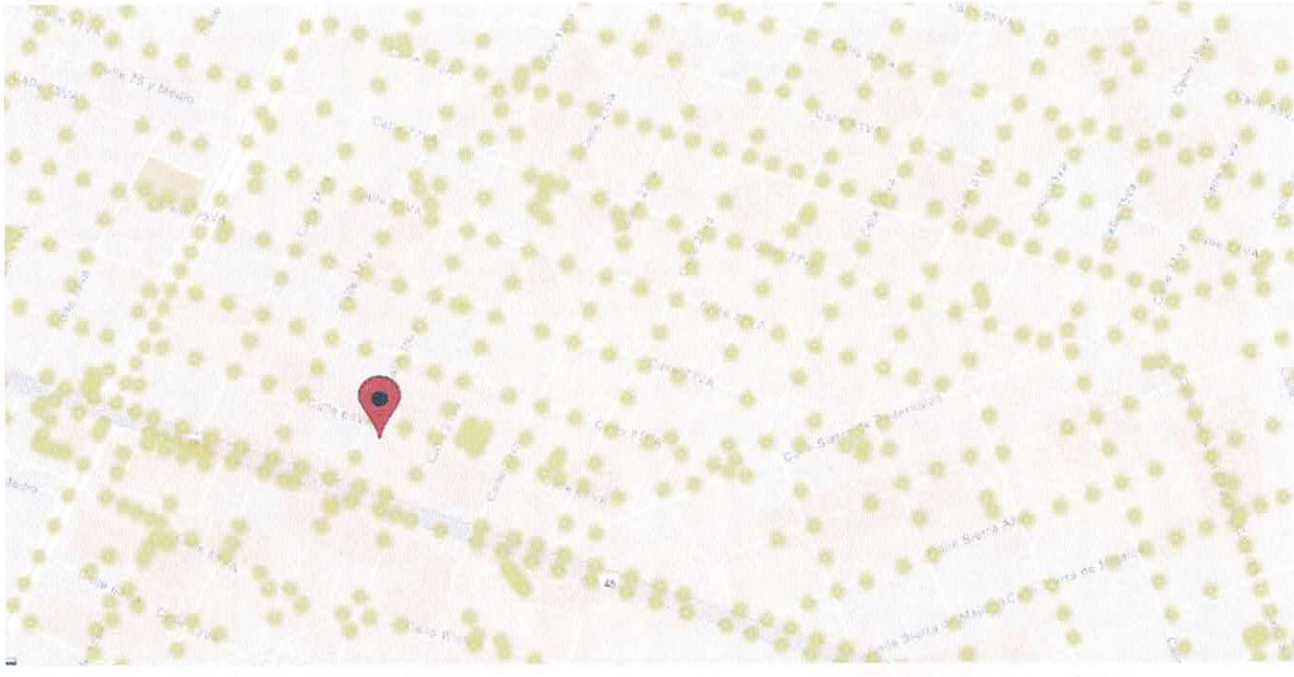


Figura 113 – Ubicación de luminarias de Alumbrado Público en color amarillo. Fuente SIGMUN.

Predios baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde las construcciones existentes y en estado de ruinas y abandono.
La ciudad de Chihuahua de acuerdo a los datos del IMPLAN, tiene aproximadamente un 11% del área urbana del área total con espacios vacíos, caracterizadas por propiedades especulativas.

La conformación de vacíos en manzanas provocada por la existencia de predios baldío rompe con la continuidad de las construcciones.

Dentro del área en estudio, existen varios predios baldíos, estos son algunos de ellos:



Figura 114 – Predios baldíos en colonia Aeropuerto (calles 75 y 71).

El PDU 2040, maneja dos indicadores que muestran las características potenciales o no de una manzana por medio de dos coeficientes. En el caso de la colonia Aeropuerto, donde está ubicado el predio, el coeficiente de ocupación de suelo por manzana, tiene un rango de 0.8 a 1 (muy alto) y el coeficiente de utilización del suelo de 0.01 a 0.50, el cual es bajo.
Ver Figuras 115 y 116.



Figura 115– Coeficiente de ocupación del suelo por manzana. Fuente PDU 2040.

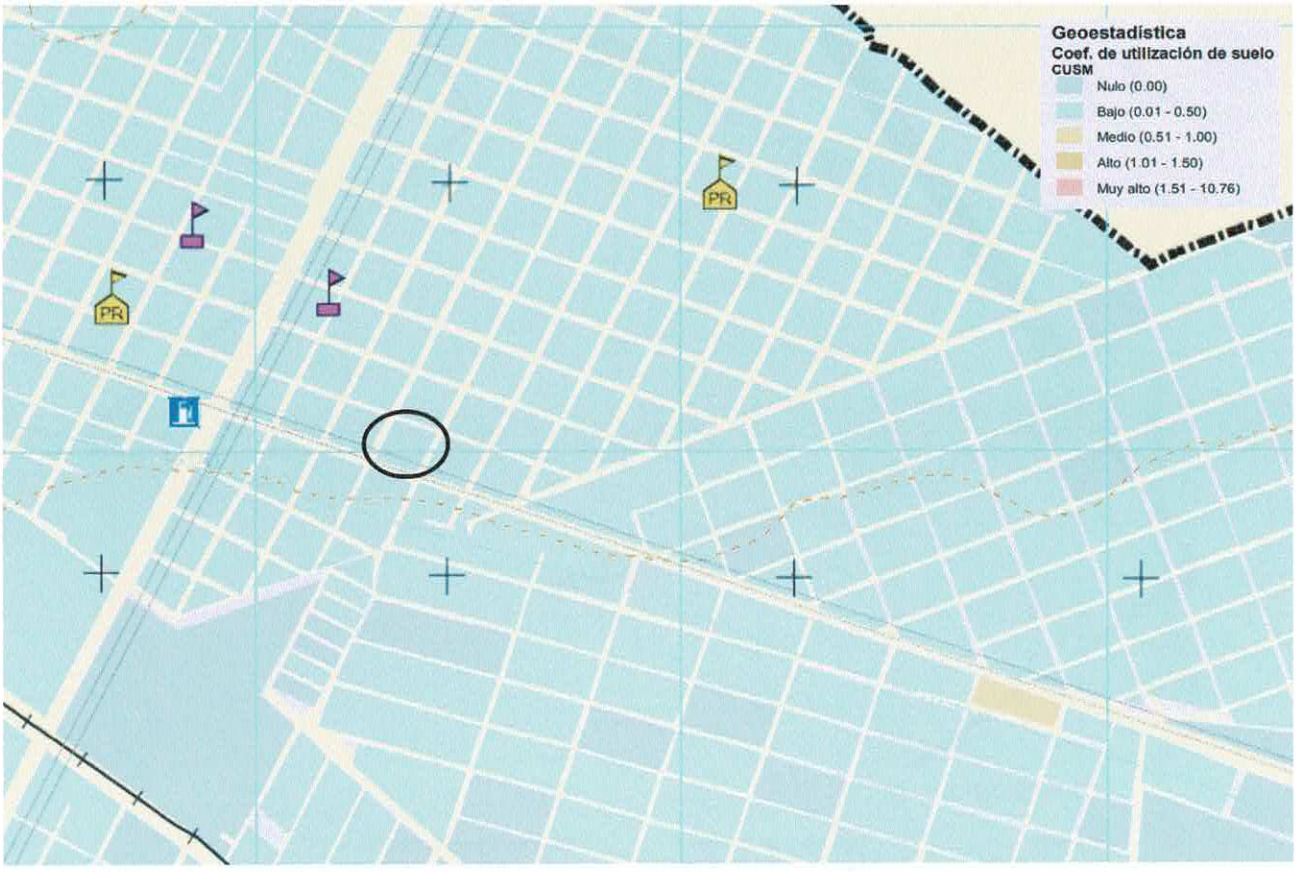


Figura 116 – Coeficiente de utilización del suelo por manzana. Fuente PDU 2040

Riesgos y vulnerabilidad.

Se analizarán los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural.

Entre los riesgos que aplican para la zona de estudio se encuentran:

(1) Hidrometereológicos

Los Riesgos de este tipo en general para la ciudad de Chihuahua y los que representan más problemas, son por inundaciones debido a lluvias extraordinarias, granizadas o nieve.

A una distancia de 1100 metros al sur, encontramos el arroyo más cercano "Arroyo la Concordia." Sin embargo, de acuerdo con las corrientes y cuerpos de agua (hidrología) no se encuentran cauces que afecten a la zona donde se encuentra el predio (calle 19 esquina con calle 69).

Cabe mencionar que, a una cuadra del predio, sobre Periférico Vicente Lombardo Toledano, se ubica un punto de riesgo por inundación.
Ver Figuras 117 y 118.

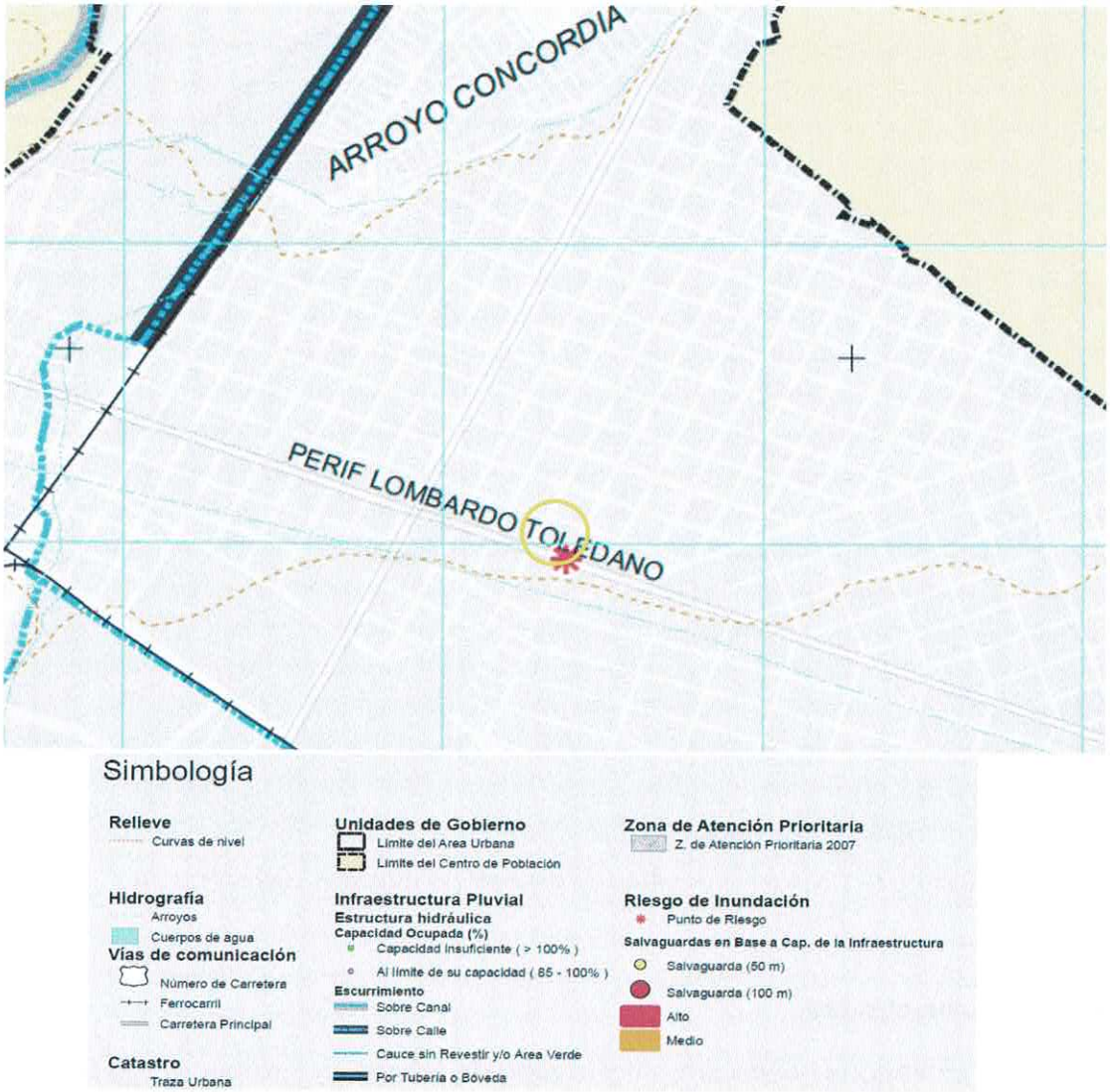


Figura 117 – Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente PDU 2040

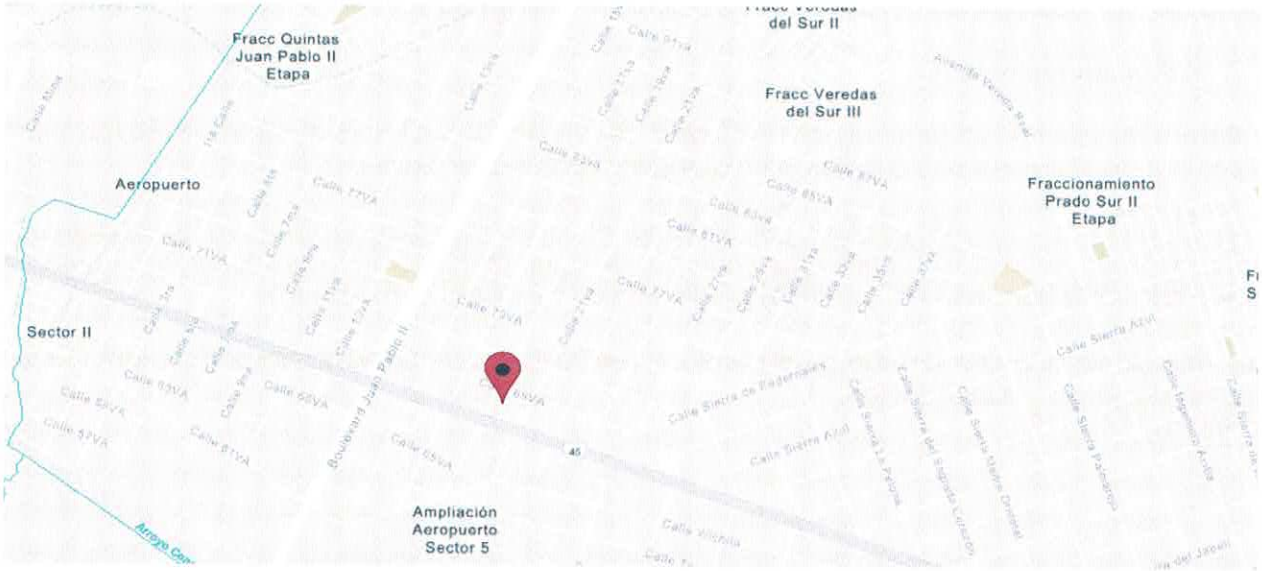


Figura 118 – Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente SIGMUN.

(2) Geológicos.

El Atlas de Riesgos considera cuatro tipos de Riesgos Geológicos para la ciudad de Chihuahua: fallas y fracturas, sismos, hundimiento y deslizamientos.
Hacia el noroeste del predio (1550 metros), se encuentra la falla "Sacramento Puerto II". Sin embargo, por su distancia, esta no presenta algún tipo de riesgo.
Ver Figura 119.

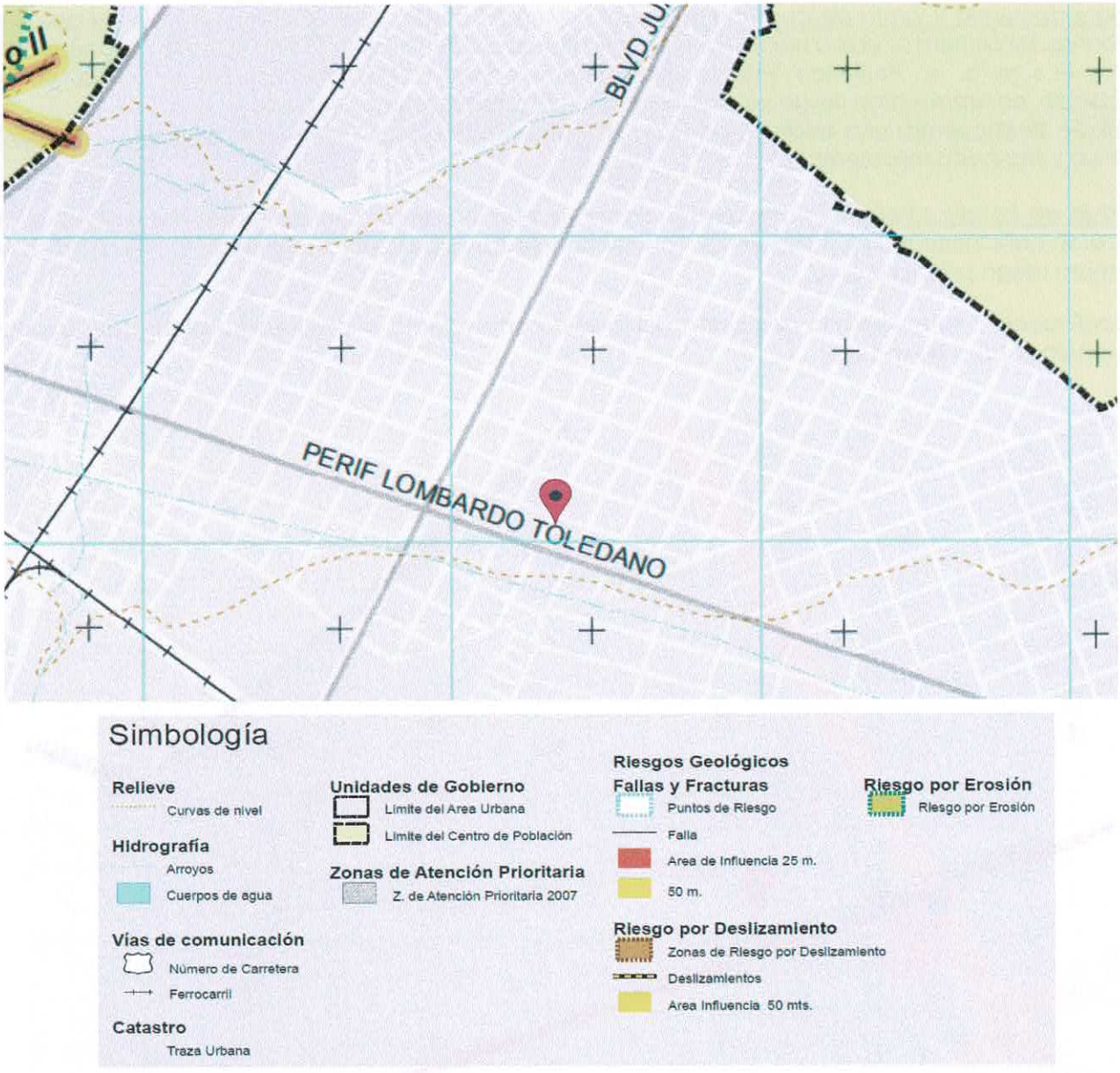


Figura 119– Simbología *Riesgos Geológicos, deslizamientos, fallas y erosión. Fuente PDU 2040*

(3) Antropogénicos.

El término Antropogénico (a veces llamado antrópico) se refiere a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de actividades humanas, a diferencia de los que tienen causas naturales sin influencia humana.

Normalmente se usa para describir contaminaciones ambientales en forma de desechos físicos, químicos o biológicos como consecuencia de las actividades económicas, tales como basureros, escombreras o la producción de dióxido de carbono por consumo de combustibles fósiles. Las fuentes antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación.

Los riesgos antropogénicos que tiene el área de estudio son los siguientes:

Almacenamiento y venta de combustibles: Hay presencia de dos estaciones de servicio de gasolina cercanas. La primera se ubica hacia el oeste, en la Boulevard Juan Pablo II (440.00 metros) y la segunda, hacia el sureste, en Periférico Vicente Lombardo Toledano (300.00 metros). Sin embargo, por la ubicación, no representan riesgo ya que la salvaguarda de las mismas es de 50.00 metros.
También se encuentra una estación de Gas L. P., la cual se ubica en Boulevard Juan Pablo II (485.00 metros) y tampoco representa riesgo.

Manejo de Residuos Peligrosos: Hay presencia de un predio con manejo de materiales peligrosos. Se ubica en calle Sierra la Pelona y Perif. V. Lombardo Toledano, pero por su distancia (1,470 metros), no presenta riesgo para el predio.

A continuación, se muestra la ubicación del predio con respecto a los Riesgos Antropogénicos que existen en la zona de estudio:



Figura 120 – Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.



Figura 121 – Simbología Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.



Figura 122– Gasolineras: Arpe (Perif. V. Lombardo T.) y Black Gold (Blvd. Juan Pablo II) y Gasera: Servi Gas (Blvd. Juan Pablo II).

5 - NORMATIVO -

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040

Acuerdo No. 111/2021 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040
Sexta Actualización - 04 de septiembre de 2021

La Sexta Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, se ha formulado por la necesidad de actualizar el instrumento base de la planeación, con la incorporación de los cambios de uso del suelo que se realizaron a partir de 22 de septiembre de 2016 a la fecha, que permita ordenar y regular su crecimiento, mejoramiento o conservación.

Visión de la Ciudad de Chihuahua 2040

Para que en el 2040 sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada formule, implemente, actualice y de seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsan el crecimiento económico con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Se trabaja para que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana, cercanas a los hogares y empleos. Además, se diversifica los equipamientos urbanos y servicios, mezclando giros compatibles, cercanos a los usuarios e integrados a la imagen urbana.

Objetivos:

- ✓ ***Consolidar*** a Chihuahua como una ciudad compacta
- ✓ ***Estructurar*** concentradores de actividad (centro histórico, sub centros)
- ✓ ***Ofrecer*** usos mixtos e intensificación de densidades habitacionales.
- ✓ ***Enfocar*** la mayor parte del crecimiento hacia dentro del área urbana.
- ✓ ***Aprovechar*** la relación de transporte público, ocupación territorial, densidad.
- ✓ ***Incrementar*** la infraestructura del peatón y ciclistas.
- ✓ ***Elevar*** la eficiencia del transporte público.
- ✓ ***Fortalecer*** la economía local propiciando nuevas inversiones.

Zonificación Secundaria

El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.

Lo anterior responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.), considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.

La zonificación secundaria identifica el uso propuesto con una letra y la intensidad del mismo, con la cual es factible desarrollar dicho uso. Los diversos usos propuestos por el plan se identifican en la carta urbana y en las tablas de compatibilidad con su respectiva nomenclatura.

Usos Habitacionales:

(H) Habitacional. Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre varias densidades. En este caso el **uso de suelo solicitado para el predio es H60 (46-60 viv/ha).**

Usos Comerciales y De Servicios:

(CS) Comercio y Servicios. Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles. **Este el uso de suelo actual del predio.**

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Es el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el Desarrollo Urbano.

Visión

- ✓ Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentrados de equipamiento urbano, empleo y servicios.
- ✓ Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- ✓ Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en medio de alto flujo de usuarios.
- ✓ Intensificación de los usos de suelo, tanto en las zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

Objetivos

- ✓ Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- ✓ Ofrecer oportunidades para localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de Desarrollo

- ✓ El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- ✓ La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- ✓ La regeneración urbana
- ✓ La diversificación y mezcla de usos de suelo
- ✓ La mitigación de riesgos
- ✓ La sostenibilidad ambiental
- ✓ El desarrollo social
- ✓ El desarrollo económico y la competitividad.

Estructura urbana

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.

En este aspecto el análisis se realizó sobre dos vertientes:
La primera tiene que ver con los impactos que genera a la ciudad la dispersión y la falta de consolidación de áreas urbanas integrales capaces de sustentar a sus habitantes en cuanto a acceso de servicios, empleo y satisfactores básicos de la ciudad.

La segunda se refiere a la actualización de la zonificación secundaria considerando los cambios en cuanto a consolidación y previsiones de la estructura urbana en relación a planes, proyectos, licencias y estudios que inciden en las políticas de crecimiento y desarrollo de nuestra ciudad.

Distribución y dosificación de usos de suelo

El plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, define al área de estudio diversos usos de suelo: área natural con valor ambiental, habitacional H25, H35, H45, H60, 60+ (vivienda densidad alta), mixto intenso, equipamiento, comercio y servicios, corredor de impacto medio, industria de bajo impacto y recreación y deporte.

Vialidad

En lo referente a la estructura vial se busca implementar 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 en función deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como el agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

Estructura de movilidad

La movilidad urbana constituye uno de los temas de creciente y progresiva relevancia tanto para el funcionamiento del sistema urbano como para el desenvolvimiento de la vida económica y social ya que su objetivo es mejorar la accesibilidad. En la actualidad el panorama diario de la ciudad es la congestión vial, producto de la cantidad de vehículos privados en donde se trasladan en promedio 1.2 personas por unidad; diariamente invierten cientos de horas/hombre en traslados, crece el impacto en el presupuesto familiar y se incrementan los niveles de contaminación ambiental y auditiva que afectan la salud.

Al impactar sobre la economía y el medio ambiente, la movilidad es uno de los elementos básicos para mejorar la calidad de vida de los habitantes. En la actualidad, el panorama diario de la ciudad es la congestión vial que se da gracias a un parque vehicular en constante incremento, nodos conflictivos en vialidades de primer y segundo orden, así como, problemas de conectividad y accesibilidad, aunado a un intenso tráfico de carga pesada que circula al interior de la ciudad.

Por otro lado, la estrategia de movilidad alternativa de la ciudad, es una respuesta integral a la actual crisis ambiental, social, económica y de salud, que se suma a una serie de iniciativas del gobierno estatal y municipal para fomentar una ciudad equitativa, competitiva y sustentable. Se deben instrumentar políticas públicas que permitan transformar gradualmente los hábitos de movilidad, en donde el ciudadano sea protagonista principal de la vida urbana.

Respecto al sistema integrado de transporte, el número de unidades establecido para las rutas alimentadoras resulta insuficiente. Asimismo, un programa de renovación para la flota de transporte sería conveniente ya que aún con el buen mantenimiento que se brinda, las unidades son de edad avanzada.

Equipamiento Urbano

En cuanto a la ubicación del predio, este no se encuentra en zona con déficit de equipamiento urbano. Ver siguiente Figura:

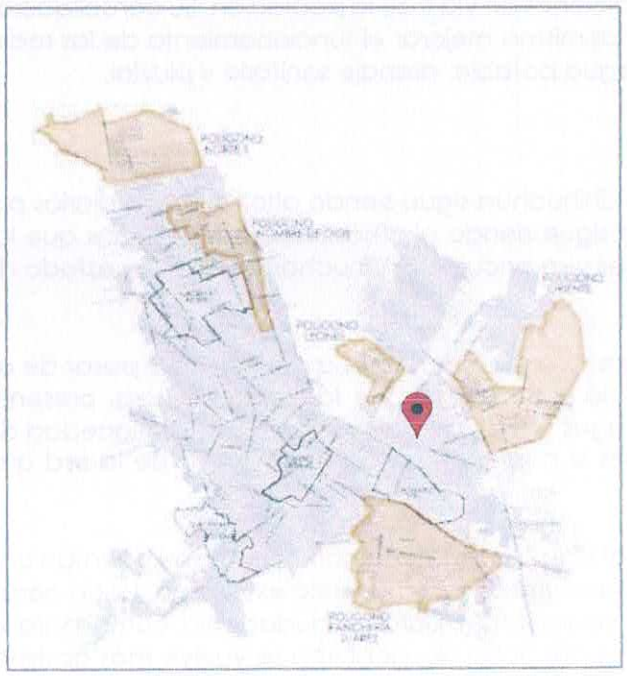


Figura 123 - Ubicación de polígonos con déficit de equipamiento en color naranja y ubicación del predio en estudio. Fuente PDU 2040

Cambio climático

En las últimas dos décadas, una de las más grandes preocupaciones en materia ambiental es el tema de cambio climático. Las diversas consecuencias que este fenómeno tiene, como la isla de calor, los cuales no sólo son ambientales, sino también económicas, políticas, sociales y sanitarias, son las que resaltan sin importancia de análisis, discusión e implementación de acciones a favor de su amortiguamiento especialmente en las ciudades.

El cambio climático se entiende gracias a la observación del incremento acelerado en la temperatura promedio del planeta y en las mayores concentraciones de dióxido de carbono.
El municipio de Chihuahua, no repunta como uno de los más vulnerables del país ante el cambio climático. Se destaca la relevancia del tema en el propio plan de acción climática Municipal 2015 (PACMUN), que consiste en la estabilización de las concentraciones de los gases de efecto invernadero (GEI) en la atmósfera a un nivel que impida interferencias antropogénicas peligrosas en el sistema climático.

El panorama estatal de los GEI (los cuales llevan al incremento de la temperatura del planeta) es: 67% es por consumo de energía y 33% del transporte 13% agricultura, 8% por los presos industriales, 6% debido al uso del suelo, cambio de uso de suelo y silvicultura y el 6% restante por desechos en general.

Contaminación atmosférica

Por otra parte la contaminación atmosférica y calidad del aire tanto en el municipio como en la ciudad se mantiene en un nivel de IMECA bueno, según CIMAV; obedecen a varios tipos de fuentes, siendo las más significativas las provenientes de fuentes fijas (ejemplo: comercio e industria); las producidas por erosión eólica del suelo debido a las fuentes de vientos (fuentes naturales) y la falta de pavimentación y las emisiones de gases de combustión y/o gases de efecto invernadero producidas por el funcionamiento del parque vehicular (fuentes móviles).

Infraestructura urbana

Su objetivo es de obtener los máximos beneficios que permitan dar movilidad y calidad de vida, generando un territorio más competitivo. Es por eso que se relacionan con la dotación de servicios para el desarrollo de las actividades en la ciudad y las condiciones de vida de la población. Su consolidación debe ser congruente con la estructura urbana para asimismo mejorar el funcionamiento de las redes de distribución de los servicios de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial.

Red de agua potable y alcantarillado sanitario

El consumo de agua por parte de los habitantes de Chihuahua sigue siendo alto, 300 litros diarios por habitante, por encima de la nacional. Esta situación sigue siendo alarmante si consideramos que las fuentes de abastecimiento son cada vez más distantes y se encuentran muchas de ellas en estado de sobrexplotación.

En materia de agua potable se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 96% al 98% en un periodo de 10 años. Sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas existentes.

Por otro lado, existen zonas de la ciudad, principalmente de uso habitacional, que aún no cuentan con abastecimiento de agua y cobertura de drenaje sanitario. Asimismo, el modelo extendido, poco denso y periférico dado en los últimos años genera altos costos tanto para la ciudadanía como para el municipio. Por un lado, la provisión de servicios básicos por parte del gobierno se vuelve más costosa, problema aunado a la debilidad financiera de las recaudaciones locales, se traduce en desigualdades en la calidad y oportunidad con la que el local provee bienes públicos a los ciudadanos.

Red de energía eléctrica

Existe un fideicomiso para el ahorro de la energía eléctrica por iniciativa de la CFE para coadyuvar en las acciones de ahorro y uso eficiente de la energía eléctrica. Su misión es promover el uso eficiente de la energía eléctrica a través de proyectos orientados al sector productivo: comercio y servicios, industrias, micro, pequeñas y medianas empresas, municipios y equipamientos de primer orden mediante el otorgamiento de financiamiento, para la modernización de sus instalaciones, desarrollo y aplicación de nuevas tecnologías de eficiencia energética.

Riesgos y vulnerabilidad

Con el propósito de atender y medir la condición natural de nuestro hábitat y los fenómenos naturales que en él se suscitan inevitablemente pudiéndonos llevar a escenarios en desastres socio-espaciales, en la presente actualización se hace un análisis completo del atlas municipal de riesgo 2014.

Las aglomeraciones urbanas se ven especialmente afectadas por escenarios de desastres ligados a las vulnerabilidades socio-espaciales que sufren sus habitantes, a partir de los riesgos que representan los fenómenos naturales atípicos de gran magnitud. Los fenómenos naturales son por un lado inevitables, por otro lado, son propios e indispensables para la regulación de los ciclos vitales del planeta, ya sea que se presenten como eventos hidrometeorológicos (sequías, heladas, tormentas, inundaciones, entre otros), geológicos (movimientos tectónicos, sismos, erupciones, entre otros) o biológicos (pandemias, epidemias y plagas).

Entendiendo esta condición natural de nuestro hábitat, es responsabilidad de las comunidades y de sus gobiernos entender y medir, así como ubicar en tiempo y espacio los riesgos y vulnerabilidades de las ciudades, para estimar su potencial destructivo y, sobre todo, adoptar medidas necesarias para reducir considerablemente los daños que pudieran ocasionar. En este sentido nuestra ciudad ha

impulsado y puesto en marcha instrumentos tanto de prevención de riesgos, así como de ordenamiento y planeación urbana como el PDU 2040 desde su primera edición 2009, en el caso de la actualización al mismo plan de desarrollo, se han tenido considerables avances al respecto.
Una debilidad sería la de los asentamientos irregulares con riesgos dentro de la ciudad. De acuerdo a la revisión del Atlas Municipal de Riesgo, los riesgos que requieren especial atención son los siguientes:

Naturales:

- ✓ Hidrometeorológicos: Los fenómenos naturales se relacionan con los procesos naturales y a su vez los eventos hidrometeorológicos se relacionan a procesos de tipo atmosférico, sus causas están vinculadas con el ciclo del agua, los vientos, las variaciones de presiones y las zonas térmicas (islas de calor). En nuestro país el elemento principal de los desastres derivados de estos fenómenos está relacionado con la precipitación.

  La Secretaría de Gobernación declaró zona de desastre a la capital del Estado, debido a las inundaciones pluviales y fluviales que se registraron en el municipio de Chihuahua, ocasionadas por las fuertes lluvias que cayeron entre el 5 y el 8 de septiembre de 2014, dejando afectaciones al patrimonio y bienes materiales, así como el deceso de personas.

- ✓ Geológicos: fallas y fracturas y/o deslizamientos.

- ✓ Antropogénicos:
  - Sanitarios- Ambientales: fenómenos socio-organizativos (concentraciones o movimientos masivos de población).
  - Contaminación (sustancias en el medio ambiente que ocasiona desequilibrio ecológico).

Gestión y administración del desarrollo

Para garantizar una gestión eficaz del suelo en las ciudades y aprovechar la plusvalía que generan las inversiones y acciones de los gobiernos federal, estatal y local, se deben crear instrumentos novedosos que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

En Chihuahua se han implementado nuevas políticas de ordenamiento y planeación tendientes a la consolidación territorial de la ciudad y su entorno físico, que atienden de manera integral los retos de la ciudad a partir del control de la expansión, la optimización de usos de suelo urbano, consolidación de extensas zonas urbanas en cuanto a infraestructura y servicios y la creación de opciones de movilidad urbana sustentable que fomentan la calidad de vida del habitante y disminuyen la segregación social.

El suelo es el recurso más valioso y escaso de la ciudad, por lo que es indispensable gestionarlo en beneficio de la sociedad Chihuahuense. En este sentido la participación ciudadana es un aspecto fundamental que se entrelaza con los diversos procesos y etapas de producción urbana. A través de ella se asegura la viabilidad y factibilidad de planes y propuestas, es decir, se asegura el sustento principal y la razón de las intervenciones en las ciudades.

Objetivos específicos

- ✓ Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias y teniendo como plataforma de soporte la "visión o proyecto de la ciudad" para el futuro que se empieza a construir desde ahora.
- ✓ Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.
- ✓ Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.
- ✓ Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

Estrategia

Considerando lo anteriormente expuesto, se plantea necesario realizar las modificaciones necesarias respecto a usos de suelo, estructura vial establecida, normatividad, condicionantes de uso de suelo y estrategia general del Plan con la finalidad de dar continuidad a la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 respecto a las dinámicas económicas y sociales prevalecientes que condicionan la ocupación del suelo.

Los resultados aquí expuestos derivan de la revisión puntual del plan de Desarrollo urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 que establece antecedentes técnicamente válidos en cuanto al esquema de zonificación de la ciudad y de acuerdo a su marco de planeación se redefine la zonificación primaria de la ciudad incorporando los nuevos fraccionamientos, programas parciales y planes maestros aprobados desde la vigencia del Plan hasta la fecha definiendo en consecuencia los cambios en la zonificación secundaria y la estructura vial planeada para la ciudad. Lo anterior implica la definición de nuevas formas en cuanto al aprovechamiento urbano y la definición de nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial y la actualización de indicadores de desarrollo.

Zonificación Primaria

Se modifica de la forma siguiente:

Zona urbana (U): El predio se encuentra dentro de una zona que es urbanizable y construible.
De acuerdo a un análisis realizado por el PDU 2040, estas zonas son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.
Ver Figura 122.



Ilustración 82. Zonificación Primaria
Fuente: Elaboración propia

Dosificación de la Zonificación Primaria

Concepto	2013 Superficie (Has)	2016 Superficie (Has)
Zona U	24,364.91	25,119.21
Zona R	13,931.26	13,154.25
Zona E	39,993.21	40,015.91
Total	78,289.38	78,289.38

Distribución de superficies de la Zonificación Primaria 2016

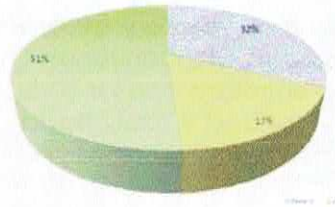


Tabla 31. Dosificación de la Zonificación Primaria 2016.
Fuente: PDU 2040 actualización 2013. DDUE 2013 - 2015. Sistema de Información Geográfica IMPLAN

Figura 124 – Zonificación Primaria y ubicación del predio. Fuente PDU 2040

Zona metropolitana

Para lograr un correcto y equilibrado desarrollo de la zona Metropolitana de Chihuahua se plantea:

- ✓ Equilibrar territorialmente usos en la zona conurbada: centros de trabajo, equipamientos y grandes servicios (nuevos subcentros y centros de distrito).
- ✓ Planear estrategia de movilidad para facilitar comunicación en zonas habitacionales-lugares de trabajo y de estudios y comercio.
- ✓ Fortalecer y ordenar corredores metropolitanos de comercio y servicios.
- ✓ Proponer nuevos núcleos de equipamientos metropolitanos y regionales.
- ✓ Diseñar un sistema de movilidad metropolitana basada en el transporte y en la movilidad alternativa (sendas metropolitanas).

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.)

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, entre otros.

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.

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

I- Derecho a la ciudad. - Garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales en la materia de los que México sea parte y la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

II- Equidad e inclusión. - Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de las personas o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todas las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades.

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones:

III- Formular y conducir las políticas estatales sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda y asentamientos humanos.

VI- Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.

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.

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.

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.

Artículo 28. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano es un órgano de consulta, deliberación y participación de los sectores y grupos de la comunidad, su conformación será incluyente y representativa de los diversos sectores de la sociedad civil, y tendrá por objeto el análisis, diagnóstico, aportación, difusión y evaluación de los planes, programas, proyectos, obras, acciones e inversiones que se lleven a cabo conforme a las disposiciones de esta Ley. Su sede será la ciudad de Chihuahua, pudiendo sesionar fuera de ella, y funcionará permanentemente con jurisdicción en toda la Entidad.

Para ofrecer una visión integrada y armónica de las políticas relacionadas con el territorio, el Consejo Estatal asumirá las funciones del Consejo Estatal de Vivienda a que se refiere la Ley de Vivienda del Estado. También podrá sesionar en conjunto con el Consejo Estatal para la Protección al Ambiente y el Desarrollo Sustentable, al que se refiere la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.

Artículo 30. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes funciones:

I. Opinar y emitir recomendaciones sobre el proceso de formulación, ejecución y evaluación de los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta Ley, así como aquellos relacionados con la vivienda, a que alude la Ley de Vivienda del Estado.

Artículo 52. Los Planes de Zonas Metropolitanas deberán contemplar los siguientes elementos:

I- Congruencia con la estrategia nacional y estatal de ordenamiento territorial.
II- Conclusiones del diagnóstico que incluya una visión prospectiva de corto, mediano y largo plazos.
III- La definición de objetivos, metas, políticas y estrategias, así como los proyectos y acciones prioritarios que articulen los distintos ordenamientos, programas de desarrollo social, económico, urbano, turístico, ambiental y de cambio climático que impactan el territorio metropolitano; privilegiando el sentido de utilidad pública, comunitaria, familiar e individual, es decir, el bien común, la seguridad y calidad de vida, así como los valores de integralidad cultural.
IV- La delimitación de los centros de población, con espacios geográficos de reserva para una expansión ordenada a mediano y largo plazos, que considere estimaciones técnicas del crecimiento, la sustentabilidad socio ambiental, el espacio público y la movilidad.
V- Los mecanismos e indicadores de medición y seguimiento del cumplimiento del plan.
VI- Los instrumentos que permitan la puesta en marcha y ejecución de las políticas, estrategias y proyectos planteados.

Artículo 54. Se definen como materias de interés metropolitano, las siguientes:

V - El suelo, la vivienda social y las reservas territoriales, así como la adecuada dotación de destinos del suelo.

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 82. *Las áreas y predios urbanos o rurales, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a* las disposiciones que, en materia de ordenamiento territorial, ecológico y de desarrollo urbano dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Las zonas que se determinen como de riesgo grave en los Atlas de Riesgo, planes de desarrollo urbano y demás instrumentos de planeación aplicables, solo podrán tener un uso, destino o aprovechamiento compatible y conforme a los estudios de riesgo correspondientes y las acciones de mitigación autorizadas y ejecutadas; en ningún caso se permitirá alojar o construir infraestructura o equipamientos estratégicos que representen algún riesgo para sí o para las personas, así como tampoco vivienda de cualquier tipo.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

III. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

IV. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Artículo 103. La ejecución de acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población deberá considerar:

V - La construcción de vivienda adecuada y asequible, así como de infraestructura y equipamiento de los centros de población.

Artículo 125. Las políticas y programas de movilidad deberán:

IX - Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, centro de trabajo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes.

Artículo 141. Las normas del presente Capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas, y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, con usos y aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano o viviendas, en zonas sujetas a riesgos naturales o antropogénicos, a fin de prevenir daños a la población o a sus bienes, así como para mitigar los impactos urbanos, económicos y sociales en los centros de población.

Artículo 149. El Gobierno del Estado y los municipios impulsarán una política de suelo, que asegure la función social de la propiedad, bajo los siguientes principios:

IV. Prioridad de acceso al suelo y la reserva territorial para resolver las necesidades de la población en situación de pobreza, riesgo y vulnerabilidad.

VI. Acceso equitativo e inclusivo a toda la población a los servicios, equipamiento, espacios públicos y, en general, a los diversos satisfactores que debe ofrecer la ciudad.

X. Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar los procesos de producción social del hábitat y la vivienda, así como reducir la especulación de inmuebles adecuados para acciones urbanísticas.

Artículo 150. El Estado y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de suelo y reservas territoriales, necesarias para el idóneo desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

I.Establecer una política integral, mediante la adquisición, gestión y habilitación de suelo y reservas territoriales, tendientes a incrementar la oferta de ese recurso para el desarrollo urbano y la vivienda, que propicie a la vez ciudades compactas y ordenadas.

III.Promover y gestionar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes de desarrollo urbano.

V.Diseñar y aplicar instrumentos fiscales o financieros que permitan apoyar la gestión social del hábitat y la producción social de vivienda, en el marco de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

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.

Artículo 221. Responsabilidades en la gestión de autorizaciones
Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad ante autoridad distinta a la judicial. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y

especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece esta Ley y sus disposiciones reglamentarias; en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Artículo 223. Las autorizaciones, constancias, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamiento, subdivisión, fusión, relotificación, condominio, conjunto urbano y para cualquier otra acción urbanística se ajustarán a las disposiciones municipales que se dicten con arreglo a esta Ley, sujetándose a lo siguiente:

I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible, a través de tecnologías de la información.
II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
IV. En los casos en que no proceda la autorización, se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.
V. Deberá considerar expresamente la regulación para la aplicación de positivas y negativas fictas, en los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre las personas servidoras públicas.
VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan.
VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución.
VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones.
IX. La simplificación y homologación de requisitos de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades, con relación a la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en los términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

Las acciones urbanísticas, cualquiera que sea su modalidad, estarán sujetas a las normas, tipos, restricciones y obligaciones establecidas en esta Ley, en los casos en que los municipios no tengan su propio reglamento.

Artículo 322. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, tendrán a su cargo la inspección, vigilancia y verificación, para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles, y las segundas en cualquier tiempo.
En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección técnica, la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad, de las especificaciones del proyecto autorizado y demás disposiciones de la normatividad aplicable.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 3.- Este reglamento tiene por objeto 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.

Artículo 7.- Son atribuciones del Ayuntamiento: 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.

Son atribuciones del Municipio:
Artículo 9.- Otorgar licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de: ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado.

I. 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;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- 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;

- 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;

- 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;

Artículo 43. La constancia de zonificación no implica la autorización del uso o destino del predio.

Artículo 45. Las constancias que expida la autoridad municipal tendrán la vigencia siguiente:

I. La de zonificación, de cinco años;

II. La constancia de alineamiento y número oficial, mientras no haya cambios en la estructura urbana, y

III. La constancia de inafectabilidad por obra pública, mientras no haya cambios en los planes y programas de desarrollo urbano que lo afecten.

Artículo 53.- La ejecución y supervisión de acciones urbanas deberá ser efectuada por un Director Responsable de Urbanismo.

Artículo 65.- La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua de usos, reservas y destinos.

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

- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento.
- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos a establecidos en el plan de Desarrollo Urbano de centro de población Chihuahua.

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

Su propósito es conseguir la correcta distribución y aplicación de la inversión pública en el estado, a fin de elevar la calidad de vida de los Chihuahuenses.
Menciona en la línea específica de "Desarrollo Urbano", que la obsolescencia o carencia de instrumentos normativos de desarrollo urbano en diversos centros de población del estado y sus regiones genera una falta de administración de las ciudades, en cuanto a suelo, infraestructura, servicios y equipamiento, requiriendo la actualización correspondiente y estar en posibilidad de implementar nuevas políticas y acciones en la materia vinculados a programas a corto, mediano y largo plazo queden racionalidad urbanística en la cobertura de las demandas de los ciudadanos.

El Plan Estatal de Desarrollo organiza objetivos en 5 ejes rectores:

V. Desarrollo Humano y calidad de vida
VI. Desarrollo regional y competitividad (economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional)
VII. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
VIII. Justicia y seguridad.
IX. Gobierno Responsable.

De los cuales relativos al comercio y servicios destacan algunos objetivos:

X. Renovar el entorno y la dinámica de negocios del sector comercial y de servicios del Estado de Chihuahua.
XI. Actualizar las capacidades estratégicas productivas y comerciales de las micros, pequeñas y medianas empresas de manera congruente con las inversiones a realizar para elevar su competitividad tecnológica.
XII. Ejecutar una política dirigida a atender las necesidades específicas de la microempresa comercial y de servicios.
XIII. Contribuir a la generación de empleos a través del impulso a la creación de nuevas empresas entre la población emprendedora y el desarrollo y consolidación de las MIPYMES existentes en el sector.

XIV. Promover la creación de nuevas empresas para la generación de más y mejores empleos mediante el impulso a los emprendedores.
XV. Contribuir a la mejora de la competitividad comercial de los sectores económicos.
XVI. Propiciar la participación de los sectores productivos en el desarrollo y aplicación de tecnologías que incrementen la calidad, competitividad y productividad del mismo.
XVII. Promover la equidad en las relaciones comerciales.

Dentro de lo correspondiente al Desarrollo Urbano destaca:

XVIII. Contar con instrumentos de planeación urbana y regional sostenibles, más claros y operativos para lograr una cohesión social, una gestión urbana y consolidar los corredores urbanos, industriales, agroindustriales y turísticos, fortaleciendo así el desarrollo en ciudades grandes, medias, pequeñas y rurales.
XIX. Actualizar el marco normativo estatal en materia de Desarrollo Urbano.
XX. Fortalecer las administraciones municipales en materia de desarrollo urbano a través de los instrumentos legales y reglamentos de planeación urbana.

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024

Este proceso de planeación municipal contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo. El proceso de planeación municipal de desarrollo contiene las políticas publicarlos objetivo, las estrategias líneas de acción conforme a las capacidades institucionales y presupuestales con una visión a futuro paulatinamente en el corto mediano y largo plazo.
Se ha estructurado a partir de 5 ejes estratégicos, los cuales engloban asuntos que mayor atención demanda a ciudadanía:

I. Servicios públicos de calidad y transformación urbana
II. Calidad de vida
III. Prevención y seguridad pública
IV. Desarrollo Económico
V. Gobierno Incluyente y eficiente

Objetivos:

- ✓ Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040.
- ✓ Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de chihuahua.
- ✓ Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de chihuahua.
- ✓ Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de chihuahua.
- ✓ Elaborar propuestas para la creación de un organismo gestor del suelo urbano.
- ✓ Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos.
- ✓ Alentar la construcción de vivienda vertical interior dela ciudad.
- ✓ Fortalecer la participación ciudadana a través de una coordinación eficaz, y de mayor corresponsabilidad entre la sociedad y el Ayuntamiento, que impulse el desarrollo comunitario ordenado.
- ✓ Orientación de servicios públicos de calidad y transformación urbana para desempeñar las funciones y servicios públicos a través de su eficiencia, respondiendo a las demandas básicas de servicios que impacta directamente en la percepción y condiciones de vida de la comunidad, así como el desarrollo urbano del Municipio, debiendo planear y trabajar en el crecimiento ordenado y socialmente incluyente que incidan favorablemente en la vida de los habitantes.

- ✓ Realizar obras públicas encaminadas a incrementar y mejorar la infraestructura y equipamiento urbano en el municipio.
- ✓ Fortalecer la planeación urbana, con visión metropolitana y sostenible, para el desarrollo ordenado del municipio mediante el desarrollar estudios y proyectos que beneficien la planeación urbana.
- ✓ Reforzar el sistema de protección civil en el municipio, favoreciendo una mejor coordinación.
- ✓ Orientación de la estrategia de Desarrollo económico para impulsar las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua para fomentar el Desarrollo económico y sustentable, así como impulsar el turismo para estimular el desarrollo económico de la región.

Ejes Estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo:

Los siete ejes de la estructura programática que reflejan el espíritu profundamente humanista de esta administración: perspectiva de género, solidaridad, y subsidiaridad, trasparencia y rendición de cuentas y respeto a los derechos humanos.

Eje 1- Ciudad Segura
Contar con una comunidad sana, mediante programas de prevención de delito, adicciones y violencia, así como la profesionalización del cuerpo responsable de brindar seguridad a la ciudadanía.

Eje 2- Ciudad Solidaria
Contribuir al desarrollo sano y equilibrado de la sociedad chihuahuense, mediante programas que fortalezcan y potencialicen sus capacidades, promoviendo la equidad de género, los valores familiares, la inclusión de las personas de la tercera edad, y personas discapacitadas, la participación ciudadana y mejores oportunidades para nuestros jóvenes.

Eje 3- Ciudad Competitiva
Fomentar el desarrollo económico del municipio, mediante la atracción de empleo calificados, fomento a la producción rurales impulso a MIPYMES y emprendedores.

Eje 4- Ciudad Mejor Administrada.
Contar con un gobierno que brinda servicios de manera eficaz, eficiente, y de calidad a través de uso intensivo de tecnología de información, mejora regulatoria trasparencia y rendición de cuentas.

Eje 5- Ciudad Atractiva
Ser una ciudad atractiva para ser visitada, iluminada, con espacios públicos agradables y eventos culturales y artísticos.

Eje 6- Ciudad Comunicada
Contar con una ciudad conectada con calles y vialidades y mejores s alternativas de traslado adecuados que permita una mejor movilidad, con reducción de tiempos de traslado.

Eje 7- Ciudad Ecológica
Contar con una agenda de desarrollo sostenible que contribuya a mitigar los efectos de cambio climático.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Los propietarios y/o poseedores de bienes inmuebles, ubicados en el territorio del Municipio de Chihuahua que pretendan realizar en dichos bienes, algunas de las obras señaladas dentro del mismo, se sujetarán a las disposiciones de este Reglamento y sus normas técnicas complementarias.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS). - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción.

Coeficiente de utilización del suelo (CUS). - El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas.

Plan de Desarrollo. - El Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de Población Chihuahua.

Planes o programas. - Los instrumentos de población urbana que se encuentran vigentes en el Municipio, incluyendo los municipales, de zona metropolitana, de centros de población, parciales o de zona sectoriales y maestros.

Predio. - El área territorial amparada por una escritura pública o documento legal de propiedad, que puede o no estar físicamente delimitado.

Uso de suelo. - El uso específico para un predio determinado dentro de un centro de población, de acuerdo con el Plan de Desarrollo urbano.

Uso permitido. - El uso o usos de suelo asignados a un predio que caracterizan o complementan de una manera principal, un espacio dentro de la estructura urbana, siendo plenamente permitida su ubicación.

Uso prohibido. - El uso o los usos a los que no podrán destinarse los predios según su zonificación establecida en los planes, programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Zonificación. - La división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas o áreas, con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 3.- Las funciones y actividades a que se refiere este Reglamento se sujetarán además, a lo previsto en las siguientes disposiciones: Programa Nacional de Desarrollo Urbano Sostenible, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Normas oficiales mexicanas, Plan de desarrollo urbano sostenible para el centro de población Chihuahua, Ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del Estado de Chihuahua, Ley General de asentamientos humanos, Ley de ingresos del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones legales, planes y programas aplicables a la materia.

Autoridades y facultades
Artículo 5. Además de las atribuciones que le confieren el Código Municipal, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas relativas y aplicables a la materia, a la Dirección le corresponden las siguientes:

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

XII. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento, así como exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en los mismos;

XIII. 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, agua y bosques, determinando las densidades de población permisibles;

XVI. Las demás que le confiera este Reglamento y otras disposiciones legales aplicables.

Acciones urbanas
Artículo 11.- En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establece la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 13.- 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, en la forma siguiente:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

A. Habitación:
a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

Artículo 18.- La licencia de uso de suelo es un documento con valor oficial que expide la Dirección, previa solicitud del interesado, que autoriza un uso o destino específico dentro del centro de población, con base en la zonificación establecida en el plan de Desarrollo Urbano y en los planes parciales de Desarrollo Urbano, previo cumplimiento de los requisitos que se establecen en los formatos aprobados. Dicho documento será requerido para los casos que señala la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. La licencia de uso de suelo tendrá una vigencia de cinco años.

Dimensiones mínimas
Artículo 54. Los espacios de las edificaciones según su tipo, deberán tener como mínimo las dimensiones que se establecen en este artículo.

Artículo 64.- Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde y se establecen de acuerdo a su tipología y su ubicación.

Tabla 4 – Número de cajones para vivienda.

Tipología	Área construida	Número mínimo de cajones
Habitación: I.		
1 Unifamiliar	Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más del 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	3 por cada vivienda

El predio se pretende subdividir en cinco lotes para construir vivienda unifamiliar. La superficie promedio de terreno será de 140.00 m2 y la superficie de construcción estará en un rango de 140.00 m2 (lote 1), 79.00 m2 (lote 2) y 69.00 m2 (lotes 3-5). Por lo tanto, deberá cumplir con este artículo según le corresponda (1 cajón de estacionamiento para lotes 2 al 5 y 2 cajones para lote 1).

Artículo 65.- Cualquier otra edificación se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

XXI. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros.

6 - ESTRATEGIA -

I. Estrategia General

La Estrategia General, consiste en destacar los principales usos de suelo, de la zona de estudio y mostrar que la solicitud del cambio de vocación para el predio analizado, es compatible con el PDU de la ciudad de Chihuahua 2040, todo ello, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales directamente asociadas al desarrollo de la zona.

Las siguientes conclusiones indican que hay elementos suficientes para plantear el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a un **Habitacional H60 (46-60 viv/ha).**

II. Estrategia particular

El presente estudio, pretende modificar el uso de suelo de Comercio y Servicios existente, al uso **Habitacional H60 (46-60 viv/ha),** el cual se sujetará a la normatividad, manteniendo la imagen de su entorno y no teniendo conflicto con los usos de suelo actuales, ya que como se ha mencionado anteriormente, en la colonia Aeropuerto, predomina la existencia de vivienda y granjas.

A. Estrategia de uso de suelo

El predio tiene una superficie actual de 691.00 m2 de terreno y se pretende subdividir en cinco lotes de 10.00 metros de frente x 14.00 metros de fondo, es decir, lotes de 140.00 m2 en promedio.
Ver siguiente Figura:

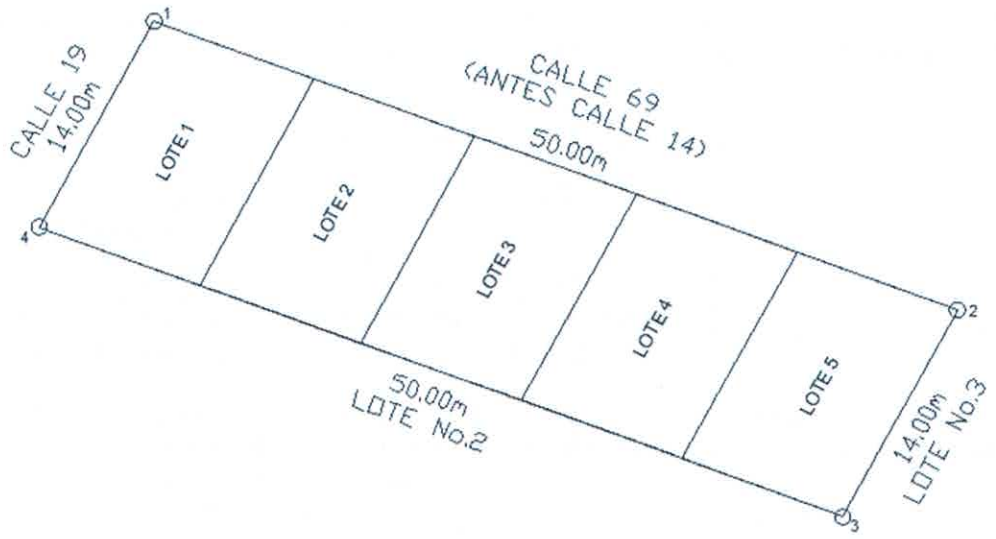


Figura 125- Propuesta de Anteproyecto para subdivisión del predio.

La clasificación de uso de suelo del predio es Comercio y Servicios, pero debido a los requerimientos del propietario: José Miguel Arredondo Nieves, es necesario solicitar un cambio de uso a un **Habitacional H60 (46-60 viv/ha),** para subdividir el predio en cinco lotes con una superficie promedio de 140. 00 m2 para cada uno y así poder construir vivienda unifamiliar.

Cabe mencionar que actualmente se encuentran dos construcciones de vivienda con un avance de obra negra, por lo cual también se pretende regularizar.

De acuerdo la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU 2040 Sexta Actualización, donde se establecen los usos de suelo permitidos y compatibles y a la normatividad urbana vigente, el predio es compatible con el uso solicitado **Habitacional H60 (46-60 viv/ha).**

A continuación, se presenta tabla con **superficies proyectadas de construcción** para los cinco lotes:

Tabla 5 – *Superficies de construcción para cinco lotes subdivididos*

	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5
Superficies de construcción (En Anteproyecto)	140.00 m2 (2 niveles)	79.00 m2 (1 nivel)	69.00 m2 (1 nivel)	69.00 m2 (1 nivel)	69.00 m2 (1 nivel)

Tabla 6 – *Dosificación del proyecto de acuerdo al uso Habitacional H60.*

Dosificación de uso de suelo para uso Habitacional H60 (lote de 140.00 m2 de terreno con frente de 10.00 m y 14.00 m de fondo) Ejemplo - Lote 1 (superficie de construcción: 70.00 m2 en planta baja y 70.00 m2 en planta alta)					
C.O.S permitido (0.60) (m2)	**C.U.S permitido (2.0) (m2)**	**Lote mínimo (120.00 m2)**	**C.O.S del proyecto (m2)**	**C.U.S proyecto (m2)**	**Lote mínimo proyecto (m2)**
84.00	280.00	90.00	70.00	140.00	140.00

Con las superficies proyectadas (tabla 5), cálculos anteriores (tabla 6) y normatividad (tabla 7), se demuestra que el predio cumple con la normatividad.
Para el uso de suelo solicitado: **Habitacional H60 (46-60 viv/ha),** en la tabla 7, se muestran los valores para el uso de suelo solicitado.

Tabla 7 – *Dosificación solicitada para uso Habitacional H60- Fuente Carta Urbana PDU 2040.*

TABLA DE DOSIFICACION DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR

CODIGO DE ZONIFICACION	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO m²	COS	CUS	% SUPERFICIE PERMEABLE LIBRE	ALTURA METROS/PISOS	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.50 o 2 Niveles	15.00 m	60.00	4.50/NE/1.50	2
H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.50 o 2 Niveles	12.00 m	33.33	4.50/NE/1.50	2
H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.50 o 2 Niveles	8.00 m	20.83	3.00/NE/1.00	2
H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.50 o 2 Niveles	7.00 m	17.14	Sin restricción	1
H45	60	90	0.60	1.5	30%	Según proyecto	6.00 m	15.00	Sin restricción	1
H60	60	90	0.60	2.0	26%	Según proyecto	6.00 m	NA	Sin restricción	1

Por lo anterior, la solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios existente, al uso **Habitacional H60 (46-60 viv/ha),** es compatible con el entorno.

En el apartado Antecedentes y Diagnóstico, se anexa un reporte fotográfico de las mezclas de usos de suelo que se encontraron en la inspección de la zona, donde se demuestra que predomina la existencia de vivienda y granjas.

B. Estrategia de Vialidades.

El área de estudio del predio. cuenta con una infraestructura vial importante: Periférico Vicente Lombardo Toledano (vialidad de Primer orden), Blvd. Juan Pablo II (vialidad Primaria), calle Sierra Azul (Primaria-propuesta) y calle Sierra Pedernales (Primaria-propuesta). Por lo tanto, se tiene una gran ventaja de movilidad.

Los predios subdivididos, tendrán acceso por la calle 69 (antes calle 14). Para arribar a los mismos, tenemos varias rutas, estas son algunas de ellas:

Blvd. Juan Pablo II a una distancia de 375.00 metros del predio.
Periférico Vicente Lombardo Toledano - 93.00 metros del predio.
Calle Sierra Pedernales - 417.00 metros del predio.
Calle 79 – 590.00 metros del predio.

En la Figura 126, se muestran las rutas para arribar al predio que se está analizando:



Figura 126 – Principales Rutas para arribar al predio.

C. Estrategia de Infraestructura.

El área de estudio cuenta con factibilidad para suministro eléctrico **Oficio No. ZDCH-DPYC-1208/2023**, con fecha del 05 de septiembre del 2023, emitida por la Comisión Federal de Electricidad.
Respecto al servicio de agua potable, se cuenta también con la factibilidad **SE400/SS410/01/T 246/08-2023**, con fecha del 28 de agosto de 2023, emitida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.
En cuanto al servicio de electrificación y alumbrado público, también cuenta con estos servicios.
Por último, en cuanto al servicio de pavimentación, ambas calles (19 y 69), son de terracería, es decir, no se encuentran pavimentadas. Sin embargo, en el área de estudio, se cuenta con una infraestructura vial importante: Periférico Vicente Lombardo Toledano (vialidad de primer orden) la cual cuenta con asfalto, Boulevard Juan Pablo II (vialidad primaria) con asfalto, calle Sierra Pedernales (Jesús Roberto Durán) (vialidad primaria-propuesta) aún de terracería, Sierra del Sagrado Corazón (Secundaria) de concreto hidraúlico, calle Sierra Azul (primaria-propuesta) aún con terracería y por último, la calle 79 (secundaria), con concreto hidráulico.

El presente proyecto no contempla reducir o aumentar la infraestructura existente, tampoco interferirá en lo contemplado en el PDU 2040 Sexta actualización.

III. Síntesis de la propuesta

- ✓ No modifica el límite de centro de población.
- ✓ La zona donde está ubicado el terreno, facilita el acceso al mismo.
- ✓ En la zona de estudio, no se presentan riesgos hidrometereológicos, antropogénicos y/o geológicos que puedan ser un riesgo para el predio.
- ✓ En el área de estudio (colonias Aeropuerto y Sierra Azul), se presentan mezcla de usos de suelo, predominando la existencia de vivienda y granjas.
- ✓ Tiene vialidades que permiten actualmente y a futuro la movilidad, sin afectar el flujo vehicular.
- ✓ No cuenta con un déficit de equipamiento urbano.
- ✓ Tiene cobertura de servicio de transporte público urbano con cinco rutas.

7- CONCLUSIONES -

La ubicación de este predio es en la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, en la que existen usos de suelo se encuentran usos Mixtos Suburbanos, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Habitacionales H35, posteriormente, Habitacional H45, Habitacional H60+, Equipamiento General, Microindustria y usos de Recreación y Deporte.

El predio, es compatible con su entorno, por lo tanto, concluimos que si es factible el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a **Habitacional H60 (46-60 viv/ha),** ya que este cambio generará al entorno un impacto positivo en la economía y en el ambiente social, dentro del área.

Las Políticas del Plan de Desarrollo Urbano 2040 son:

- ✓ La diversificación y mezclas de uso de suelo. - El concepto de desarrollo urbano inteligente promueven la integración de los usos mixtos en las comunidades como un componente fundamental para crear mejores lugares para vivir.
- ✓ Crecimiento integral de la ciudad.
- ✓ Densificación y ocupación de vacíos urbanos.
- ✓ Aprovechamiento de la infraestructura instalada.
- ✓ Desarrollo económico y la competitividad.
- ✓ Consolidación de la ciudad.

8 - CRÉDITOS -

Presidencia Municipal
Lic. Marco Bonilla Mendoza

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Chihuahua
Arq. Adriana Díaz Negrete

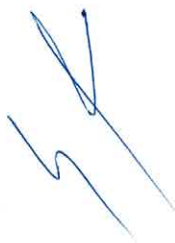
Subdirección de Programación Urbana
Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano
Arq. Mariza Borjas Chacón

Propietario
El presente documento es propiedad del Sr. José Miguel Arredondo Nieves

Elaboración del documento
Dr. Fernando Rafael Astorga Bustillos

Colaboración
Arq. Rosalía Esparza García



– BIBLIOGRAFÍA –

Acuerdo No. 111/2021 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040. Sexta Actualización - 04 de septiembre de 2021.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 80, 5 de octubre del 2013.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua (Decreto No. LXVI / EXLEY / 1048 / 2021 XIII P.E.).

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Chihuahua. Periódico Oficial del Estado de Chihuahua No. 80, 5 de octubre del 2013.

Plan de Desarrollo del Municipio de Chihuahua 2021-2024.

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.

Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua, IMPLAN, México.

Modelo Geo estadístico para la Actualización de los Perímetros de Contención Urbana 2018. CONAVI, México.

Mapa Digital de México (2016), INEGI, México. - Censo de Población y Vivienda INEGI.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI, México.