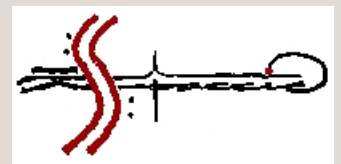


ESTUDIO DE PLANEACIÓN “CAMPESTRE 4112”

Chihuahua Chih. febrero de 2024.

Calle Camino al
Campestre no.
4112 Colonia
Aguilas.
Chihuahua.
Chih.



ESSPACCIO urbanismo + arquitectura

www.urbanismo.com.mx

wendy@urbanismo.com.mx

CONTENIDO

1.	ANTECEDENTES	4
1.1.	INTRODUCCIÓN	4
1.2.	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	5
1.2.1.	ÁMBITO FEDERAL	5
1.2.1.1.	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.	5
1.2.1.2.	LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	6
1.2.1.3.	LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.	7
1.2.1.4.	LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.	9
1.2.2.	ÁMBITO ESTATAL.....	10
1.2.2.1.	CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	10
1.2.2.2.	LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	11
1.2.2.3.	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	12
1.2.2.4.	REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.	15
1.2.2.5.	CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.	15
1.2.2.6.	LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....	18
1.2.2.7.	CONGRUENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN	23
1.2.2.8.	CONGRUENCIA CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA (RCNTMCH).	23
2.	DIAGNÓSTICO.....	24
2.1.	TEMA DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"	24
2.2.	ÁREA DE ESTUDIO.....	25
2.3.	LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.	25
2.4.	REGIMEN TENENCIA DE LA TIERRA.	26
2.5.	POTENCIAL URBANO.	26
2.6.	ESTRUCTURA URBANA.	27
2.7.	SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.....	28
2.7.1.	ZONAS HOMOGÉNEAS.....	28
2.7.2.	IMAGEN URBANA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO, HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO, ANTROPOLÓGICO Y CULTURAL	30

2.7.3.	USO ÓPTIMO DEL POTENCIAL URBANO	30
2.7.4.	POBLACIÓN Y VIVIENDA	30
2.7.5.	ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO	32
3.	MEDIO NATURAL	33
3.1.	HIDROLOGÍA	33
3.2.	PRECIPITACIÓN	35
3.3.	CLIMA	35
3.4.	TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA	36
3.5.	EDAFOLOGÍA	36
3.6.	GEOLOGÍA	36
3.7.	VEGETACIÓN	36
3.8.	FAUNA	36
3.9.	MEDIO FÍSICO	36
3.9.1.	USOS DEL SUELO	36
3.9.1.1.	Habitacional H12.	37
3.9.1.2.	Habitacional H25.	37
3.9.1.3.	Habitacional H35.	37
3.9.1.4.	Habitacional H45.	37
3.9.1.5.	Habitacional H60.	38
3.9.1.6.	Comercio y servicios	38
3.9.1.7.	Mixto Moderado	38
3.9.1.8.	Equipamiento	38
3.9.2.	INFRAESTRUCTURA URBANA	38
3.9.2.1.	AGUA POTABLE	38
3.9.2.2.	ALCANTARILLADO SANITARIO	38
3.9.2.3.	AGUA TRATADA	38
3.9.2.4.	DRENAJE PLUVIAL	38
3.9.2.5.	ENERGÍA ELÉCTRICA	39
3.9.3.	EQUIPAMIENTO URBANO	39
3.9.4.	ESTRUCTURA VIAL / SISTEMA DE ENLACES	39
3.9.4.1.	TRANSPORTE PÚBLICO	40
3.10.	ATLAS DE RIESGOS	40

3.10.1.	FALLAS Y FRACTURAS.	41
3.10.2.	SISMOS	41
3.10.3.	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS	41
4.	NORMATIVO.....	41
4.1.	OBJETIVOS DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027	41
4.2.	ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.	42
4.3.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 2040.	42
5.	ESTRATEGIA.....	43
5.1.	MODELO DE DESARROLLO.	43
5.2.	ASENTAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.	44
5.3.	EXPECTATIVA POBLACIONAL.....	45
5.4.	ENFOQUE INMOBILIARIO.	45
5.5.	EMPLEO.	45
5.6.	DENSIFICACIÓN.	46
5.7.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.	46
5.8.	ESTRUCTURA VIAL / SISTEMA DE ENLACES.	46
5.9.	INFRAESTRUCTURA.	46
5.9.1.	AGUA POTABLE.....	46
5.9.2.	DRENAJE.	46
5.9.3.	INFRAESTRUCTURA DRENAJE PLUVIAL.....	46
5.9.4.	ENERGÍA ELÉCTRICA.	46
5.10.	EQUIPAMIENTO URBANO.....	46
6.	NIVEL PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.	48
7.	INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA.....	48
8.	INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.....	48
9.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	48
10.	ÍNDICE DE PLANOS.	49
11.	ÍNDICE DE FIGURAS.	49
12.	ÍNDICE DE TABLAS.	50
13.	ABREVIATURAS.....	69
14.	BIBLIOGRAFÍA.....	69
15.	CRÉDITOS.....	71

ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN.

Chihuahua un estado con una amplia gama de actividades productivas, que demandan el crecimiento y modernización de obras de infraestructura que soporten un desarrollo integral y equilibrado en todos los sectores de su economía. De allí, que la infraestructura para el Comercio y Servicios representa un papel muy importante en las actividades económicas del estado.

El predio motivo del presente estudio de planeación denominado **"CAMPESTRE 4112"**, nace de una iniciativa de su propietario por obtener la factibilidad para el Cambio de Uso de Suelo de Vivienda Habitacional H25 a **Comercial y de Servicios** que se ubica en Lote 20, Manzana 6 de la Calle Camino al Campestre no. 4112, esquina con Calle Alabama, Fraccionamiento Virreyes I (actualmente denominado Colonia Las Águilas), con una superficie de terreno de 520.06m².

El área de aplicación se encuentra inmersa en el tejido de la mancha urbana de Chihuahua en una zona bastante céntrica de la ciudad donde existe la presencia moderada de lotes baldíos a pesar del grado de consolidación y accesibilidad respecto a los servicios, equipamiento y comunicaciones con el resto de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización marca el uso de suelo Habitacional H25 para nuestra área de aplicación. El Club Campestre de Chihuahua, El Parque de los Tronquitos, y pequeñas plazas comerciales como Plaza Dunas, Plaza Quintas o Plaza Santa Fe por mencionar a algunas, se encuentran a menos de un kilómetro de nuestro predio.

El presente estudio busca la regularización del Uso de Suelo de la compañía de seguros Qualitas que ha funcionado como Comercial y de Servicios en este sitio por casi una década que es promovido por su propietario: LVILLA Y SOCIOS S.A. de C.V.

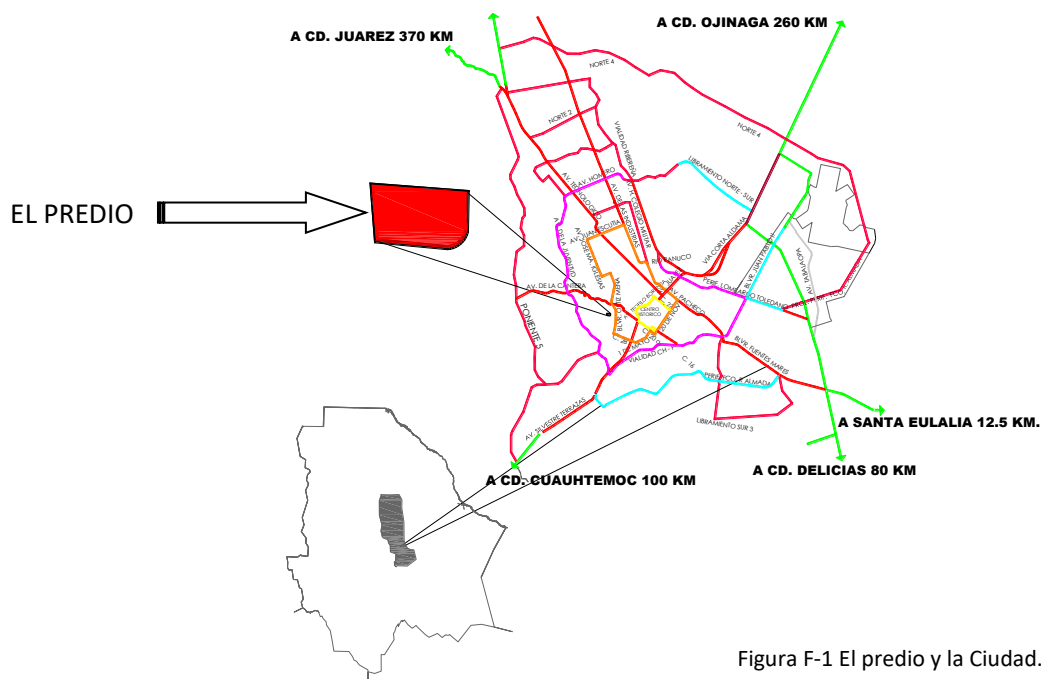


Figura F-1 El predio y la Ciudad.

1.2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El instrumento de planeación urbana denominado "**Campestre 4112**" se formula con la finalidad de Cambio de Uso de Suelo a Comercial y de Servicios (Tipo II) en un predio con una superficie de 520.06m² y que actualmente el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua en su Sexta actualización establece en su carta de zonificación secundaria como Habitacional H25.

Por lo que se ha elaborado con fundamento jurídico en: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, Código Municipal para el Estado de Chihuahua y la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Chihuahua.

La aprobación del presente estudio de planeación será de acuerdo a la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

1.2.1. ÁMBITO FEDERAL.

1.2.1.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

ARTÍCULO 4. El varón y la mujer son iguales ante la ley. Esta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.....

.....Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Los principios de los artículos 25, 26, 27, 73 inciso XXXIX.D y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

ARTÍCULO 26. El estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetaran obligatoriamente los programas de la administración pública federal.

ARTÍCULO 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente 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 tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

ARTICULO 73 Fracción XXIX-D. El congreso tiene facultad para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

ARTÍCULO 115 Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

1.2.1.2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Capítulo primero.

Disposiciones generales.

ARTICULO 3º. Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen. Párrafo reformado DOF 23-05-2002.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades, así como criterios basados en estudios de factibilidad cultural; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados. Párrafo reformado DOF 27-01-2012.

ARTÍCULO 9º. Las dependencias de la administración pública centralizada deberán planear y conducir sus actividades con sujeción a los objetivos y prioridades de la planeación nacional de desarrollo, a fin de cumplir con la obligación del Estado de garantizar que éste sea integral y sustentable. Párrafo reformado DOF 23-05-2002, 20-06-2011.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será aplicable a las entidades de la administración pública paraestatal. A este efecto, los titulares de las Secretarías de Estado y Departamentos Administrativos, proveerán lo conducente en el ejercicio de las atribuciones que como coordinadores de sector les confiere la ley. Párrafo reformado DOF 09-04-2012.

ARTÍCULO 16. A las dependencias de la administración pública federal les corresponde:

(Reformada, D. O. F. 23 de mayo de 2002).

I.- Intervenir respecto de las materias que les competan, en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo, observando siempre las variables ambientales, económicas, sociales y culturales que incidan en el desarrollo de sus facultades;

II.- Coordinar el desempeño de las actividades que en materia de planeación correspondan a las entidades paraestatales que se agrupen en el sector que, conforme a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, determine el Presidente de la República. (Reformada, D. O. F. 13 de junio de 2003).

III.- Elaborar programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos de los estados, así como las opiniones de los grupos sociales y de los pueblos y comunidades indígenas interesados;

IV.- Asegurar la congruencia de los programas sectoriales con el Plan y los programas regionales y especiales que determine el Presidente de la República.

V.- Elaborar los programas anuales para la ejecución de los programas sectoriales correspondientes;

VI.- Considerar el ámbito territorial de las acciones previstas en su programa, procurando su congruencia con los objetivos y prioridades de los planes y programas de los gobiernos de los estados;

VII.- Vigilar que las entidades del sector que coordinen conduzcan sus actividades conforme al Plan Nacional de Desarrollo y al programa sectorial correspondiente, y cumplan con lo previsto en el programa institucional a que se refiere el Artículo 17, fracción II; y

VIII.- 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.

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

1.2.1.3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Capítulo primero.

Disposiciones generales

ARTÍCULO 1. Anuncia que las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

Fracción I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

Fracción II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

Fracción III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.

Fracción IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Capítulo segundo.

Concurrencia y coordinación de autoridades.

ARTÍCULO 9. Establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

Fracción I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.

Fracción II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.

Fracción III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven.

Fracción IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Fracción V. Proponer la fundación de centros de población.

Fracción VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local.

Fracción VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven.

Fracción VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local.

Fracción IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local.

Fracción X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Fracción XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Fracción XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Fracción XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local.

Fracción XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano.

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

Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

Capítulo tercero

ARTÍCULO 16. Establece que la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano.

Fracción I. Establece que la autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiénolo ampliamente.

Fracción II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.

Fracción III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones.

Fracción IV. Anuncia que, cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones serán publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado y en los periódicos de mayor circulación de la entidad federativa o municipio correspondiente y, en su caso, en los bandos municipales.

ARTÍCULO 17. Establece que los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local.

1.2.1.4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Capítulo primero.

Normas preliminares.

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

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

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

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

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

Fracción 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 todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

1.2.2. ÁMBITO ESTATAL.

1.2.2.1. CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Titulo Primero

Del estado y su territorio.

ARTÍCULO 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTÍCULO 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

ARTÍCULO 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva:

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios. *[Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001]*

1.2.2.2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Capítulo Primero.

Disposiciones generales.

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

ARTÍCULO 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación 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 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

b) Los Programas de Mediano Plazo:

- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

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

Capítulo Tercero.

Participación social en la planeación democrática.

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

Capítulo séptimo.

Concertación e inducción.

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.

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

La planeación del desarrollo urbano sostenible se sujetará a lo siguiente:

Es atribución de los Municipios.

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:

- I. Cumplir el Marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

- VIII. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.

ARTÍCULO 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de la entidad se llevará a cabo a través de:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zona Metropolitana y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de Centros de Servicios Rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que las apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

ARTICULO 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 encuentra 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 los 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 derivadas de la consulta a que se refiere este artículo y lo reitirá 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 expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. 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 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbanos 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 de suelo, cambios de 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. 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 más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

CAPÍTULO DECIMOTERCERO

DE LA CONGRUENCIA Y VINCULACIÓN DE LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Congruencia de los instrumentos de planeación

Artículo 78. Los instrumentos de planeación urbana previstos en esta Ley contendrán los elementos necesarios para ser congruentes, vinculados y homogéneos en sí mismos y respecto de la planeación nacional, estatal y municipal para el desarrollo, así como para su correcta ejecución técnica, jurídica y administrativa.

CAPÍTULO DECIMOCUARTO

DE LA PUBLICACIÓN Y REGISTRO DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

1.2.2.4. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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;

1.2.2.5. 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.

Así mismo indica en su Artículo 28, 72, 85, 86, 87 y el Artículo 91 en sus fracciones I a la XII, que es facultad y obligación de los Ayuntamientos participar en la planeación del desarrollo urbano estatal y nacional.

En el Capítulo III, título Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos, anuncia:

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

Fracción I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Fracción II. Iniciar leyes y decretos ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia de la Administración Municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de las iniciativas.

Fracción XLV. Las demás que le confieran las leyes y sus reglamentos.

ARTÍCULO 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano Municipal, las siguientes:

Fracción 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;

Fracción 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;

Fracción III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondiente a su jurisdicción territorial;

Fracción 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;

Fracción V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

Fracción 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.

Fracción VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano.

Fracción 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.

Fracción X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio y,

Fracción 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 que 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 den 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;
- XII. Realizar las demás atribuciones que les fijen las leyes y sus reglamentos.

1.2.2.6. LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

ARTÍCULO 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado:

- I.- La formulación, conducción, vigilancia y evaluación de la política ambiental y de los criterios ecológicos, en congruencia con los que, en su caso, hubiere formulado la Federación, que garanticen a la población un medio ambiente sano y saludable;
- II.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en áreas que abarquen dos o más municipios, salvo cuando se refieran a espacios reservados por la ley a la Federación.
- III.- La prevención y control de emergencias ecológicas y contingencias ambientales, cuando se afecten áreas de dos o más municipios y no se rebase el territorio de la Entidad.
- IV.- La notificación inmediata a la Federación y a otras Entidades Federativas de los desastres naturales u otras situaciones de emergencia, que puedan producir efectos nocivos súbitos en el medio ambiente de tales Entidades Federativas.
- V.- La regulación de actividades que no sean consideradas como altamente riesgosas, cuando por los efectos que puedan generar se afecten ecosistemas del Estado o de sus Municipios.
- VI.- La regulación de las áreas naturales protegidas, así como su creación y, en su caso, la administración en coordinación con los municipios que corresponda;
- VII.- La prevención y control de la contaminación de la atmósfera:

a) Que se genere por fuentes industriales, agroindustriales, agrícolas y de servicios, o por aquellas que no sean de jurisdicción municipal o federal; y

b) Que se genere por fuentes móviles, mediante: El establecimiento de medidas para retirar de la circulación los vehículos automotores que rebasen los límites máximos permisibles de emisiones contaminantes a la atmósfera, que fijen los reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental y las Normas Técnicas Ecológicas Estatales aplicables; El establecimiento y operación de centros de verificación vehicular o, en su caso, las concesiones a los particulares para hacerlo, cumpliendo previamente con los requisitos que señale la normatividad aplicable; y La puesta en práctica de medidas de inspección, medición y evaluación, para evitar que los niveles de concentración de contaminantes en la atmósfera emitidos por los vehículos automotores, rebasen los límites máximos permisibles que determinen los reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas Técnicas Ecológicas Estatales aplicables; *[Fracción reformada mediante Decreto No. 494-2011 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 92 del 16 de noviembre de 2011].*

VIII.- La regulación del aprovechamiento sustentable, así como la prevención y control de la contaminación de aguas de competencia estatal, conforme a criterios y propósitos ecológicos, incluida el agua de lluvia que se capte artificialmente en los centros de población y zonas circunvecinas.

IX.- La prevención y control de la contaminación de aguas federales asignadas o concesionadas al Gobierno del Estado, para la prestación de servicios públicos, sin perjuicio de las facultades de la Federación en materia de tratamiento, descarga, infiltración y reúso de aguas residuales.

X.- La aplicación de los criterios de la Federación en las obras e instalaciones municipales de tratamiento de aguas residuales, a fin de que las descargas en cuerpos y corrientes de agua, que pasen al territorio de otra Entidad Federativa, satisfagan las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental aplicables;

XI.- La formulación y aplicación de las disposiciones para el ordenamiento ecológico, con el apoyo de los municipios, particularmente en la protección y preservación de los ecosistemas y los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y demás instrumentos regulados en esta Ley y en las disposiciones locales aplicables;

XII.- La regulación con fines ecológicos del aprovechamiento de los minerales o sustancias no reservadas a la Federación, que constituyen depósitos de naturaleza semejante a los componentes de los terrenos, tales como roca o productos de su fragmentación, que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales para construcción y ornamentos;

XIII.- La supervisión de la adecuada conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, desde su extracción hasta su transformación en materias primas;

XIV.- La vigilancia de la utilización racional de los elementos naturales cuando son insumos en el proceso de transformación, así como la promoción de la utilización de subproductos;

XV.- La regulación de las obras, instalaciones, equipos y acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios municipales;

XVI.- La regulación de las obras, instalaciones, equipos y acciones para el manejo y disposición final de los residuos sólidos que no sean peligrosos, conforme a esta Ley y sus disposiciones reglamentarias;

XVII.- La regulación de las áreas de la Entidad que tengan un valor escénico o de paisaje, para protegerlas de la contaminación visual;

XVIII.- La concertación de acciones con los diversos sectores sociales a que se refiere esa Ley, en las materias que la misma regula;

XIX.- La creación de fondos para la investigación de los problemas ambientales;

XX.- La promoción de la educación ambiental dentro del Sistema Educativo del Estado y con atención a la población en general, así como la participación del sector social, privado y laboral en el tema ambiental, fomentando su responsabilidad compartida;

XXI.- El establecimiento o, en su caso, la administración de museos, zonas de demostración, zoológicos y jardines botánicos, destinados a promover el conocimiento y efectivo cumplimiento de los principios, criterios y preceptos ecológicos contenidos en la presente Ley;

XXII.- La expedición de Normas Técnicas Ecológicas Estatales y el establecimiento de las medidas necesarias para hacer efectivas las obligaciones derivadas de la presente Ley y sus reglamentos;

XXIII.- La aplicación de sanciones administrativas por violaciones a la presente Ley, sus reglamentos y demás disposiciones, en los términos previstos en la presente ley;

XXIV.- Celebrar convenios en materia ambiental;

XXV.- La formulación, desarrollo y ejecución del programa Estatal contra el Cambio Climático, el cual debe incluir medidas de mitigación para las consecuencias negativas que genera sobre el entorno natural, así como de adaptación ante los efectos inevitables de este fenómeno; [Fracción reformada, recorriéndose su contenido a una fracción XXVI mediante Decreto No. 635-09 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 68 del 26 de agosto de 2009]

XXVI.- La regulación, dentro del ámbito de su competencia, del tratamiento de materiales no biodegradables, así como de los procedimientos para reúso y reciclaje de residuos, y

XXVII.- Las demás atribuciones que conformen a esta Ley y otros ordenamientos aplicables le correspondan.

[Artículo que se adiciona con una fracción XXVII y se reforma en sus fracciones XX, XXIV y XXVI mediante Decreto No. 370-2011 II P.O. publicado en el P.O.E. NO. 87 del 29 de octubre de 2011]

Título Segundo. De la concurrencia del estado y los municipios y de la gestión ambiental.

Capítulo I. Competencia del estado y los municipios.

ARTÍCULO 9. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental y de los criterios ecológicos para el municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado;

II.- La preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado;

III.- La preservación y control de emergencias ecológicas o gravedad de los desequilibrios ecológicos o daños al ambiente que no rebasen el territorio municipal o no hagan necesaria la participación del Gobierno Federal y del Estado;

IV.- La notificación inmediata al Estado y a otros municipios, de los desastres naturales u otras situaciones de emergencia que puedan producir efectos nocivos súbitos en el medio ambiente;

V.- La promoción ante el Congreso del Estado de la declaración de áreas naturales protegidas y de protección ecológica, de jurisdicción municipal, previo dictamen de procedencia emitido por la Secretaría y, en su caso, la administración de aquéllas en coordinación con el Gobierno del Estado,

VI.- La prevención y control de la contaminación de la atmósfera, generada por fuentes fijas que funcionan como establecimientos mercantiles o de servicios, fuentes naturales, quemas y fuentes móviles, excepto del transporte federal;

VII.- La verificación del cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental y de las Normas Técnicas Ecológicas Estatales, mediante el establecimiento y operación de sistemas de verificación, relativas a la emisión máxima permisible de contaminantes a la atmósfera, generada por fuentes fijas que funcionan como establecimientos mercantiles o de servicios y de las fuentes móviles, excepto el transporte federal;

XI.- Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley;

XII.- La prevención y control de la contaminación de aguas federales que tengan asignadas o concesionadas para la prestación de servicios públicos y de las que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, sin perjuicio de las facultades de la Federación en cuanto a la descarga, infiltración y reúso de aguas residuales;

XIII.- La verificación del cumplimiento de las disposiciones que se expidan para el vertido de aguas residuales en los sistemas de drenaje y alcantarillado;

XIV.- El establecimiento de las medidas para hacer efectiva la prohibición de emisiones contaminantes de competencia municipal, que rebasen los niveles máximos permisibles y resulten perjudiciales al equilibrio ecológico o al ambiente, salvo en las zonas o en los casos de fuentes de jurisdicción federal.

XV.- La promoción, en coordinación con el Estado, de la instalación de equipos de control de emisiones, entre quienes realicen actividades contaminantes;

XVI.- La regulación de la imagen pública y del paisaje urbano de los centros de población, para protegerlos de la contaminación visual;

XVII.- La participación con el Estado en la vigilancia de la extracción para su explotación de minerales o sustancias no reservadas a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza semejante a los componentes de los suelos o productos de su descomposición, que sólo pueden utilizarse para la fabricación de materiales para la construcción u ornato, en los términos de esta ley;

XVIII.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental de los ecosistemas en los centros de población, en relación con los efectos derivados del crecimiento urbano, de los servicios de alcantarillado, aseo urbano, mercados y centrales de abasto, panteones, rastros, calles, parques urbanos y jardines, tránsito y transporte local, incluyendo corrales de ganado y criaderos de aves;

XIX.- La promoción de programas encaminados a clasificar, separar, racionalizar y minimizar la generación de residuos sólidos no peligrosos e incorporar Normas Técnicas Ecológicas Estatales y procedimientos para su reúso y reciclaje;

XX.- La promoción y apoyo a la realización de proyectos y programas específicos de educación ecológica, a fin de desarrollar una mayor cultura ambiental y el mejor conocimiento y cumplimiento de esta Ley, así como programas de información ambiental, en coordinación con la Secretaría;

XXI.- La aplicación de las medidas necesarias en el ámbito de su competencia, para imponer las sanciones correspondientes por infracciones a la presente Ley y demás disposiciones aplicables;

XXII.- La facultad de convenir acciones con los sectores social y privado en materia de su competencia, conforme a la presente Ley;

XXIII.- El manejo integral de residuos sólidos urbanos, consistente en la clasificación, separación, recolección, traslado, tratamiento, y su disposición final, conforme a las siguientes facultades;

A) Formular, por sí o en coordinación con la Secretaría, y con la participación de representantes de los distintos sectores sociales, los Programas Municipales para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos, los cuales deberán observar lo dispuesto en el Programa Estatal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos;

B) Emitir los reglamentos y demás disposiciones jurídico-administrativas de observancia general dentro de sus jurisdicciones respectivas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley y en las disposiciones legales aplicables en la materia;

C) Controlar la recolección, transporte, tratamiento y disposición de los residuos sólidos urbanos;

D) Prestar, por sí o a través de gestores, el servicio de manejo integral de residuos sólidos urbanos, observando lo dispuesto por esta Ley y su Reglamento;

E) Otorgar las autorizaciones y concesiones de una o más de las actividades que comprende la prestación de los servicios de manejo integral de los residuos sólidos urbanos;

F) Establecer y mantener actualizado el registro de los grandes generadores de residuos sólidos urbanos;

G) Verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, de las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental y demás ordenamientos jurídicos en materia de residuos sólidos urbanos e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten aplicables;

H) Participar en el control de los residuos peligrosos generados o manejados por micro generadores, así como imponer las sanciones que procedan, de acuerdo con la normatividad aplicable y lo que establezcan los convenios que se suscriban con las autoridades estatal y federal;

I) Coadyuvar en la prevención de la contaminación de sitios con materiales y residuos peligrosos y su remediación;

J) Efectuar el cobro por el pago de los servicios de manejo integral de residuos sólidos urbanos y destinar los ingresos a la operación y el fortalecimiento de los mismos;

XXIV.- Las demás facultades que conforme a esta Ley les corresponden.

En cada municipio podrá existir una unidad administrativa encargada de aplicar las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos de la materia. *Reformado el 26 de agosto de 2009.*

Las facultades a que se refiere este artículo podrán ejercitarse por el Ejecutivo Estatal cuando los municipios celebren convenio con el Gobierno del Estado, el cual no implicará la pérdida de las facultades que a los municipios confiere esta Ley y podrá ser revocado en cualquier momento, previo acuerdo de ambas partes.

ARTÍCULO 36. La regulación ambiental de los asentamientos humanos consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que llevan a cabo los Gobierno Estatal y Municipales, para mantener, mejorar o restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los elementos naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 38. Los criterios específicos de regulación ambiental de los asentamientos humanos serán considerados en:

I.- La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.

1.2.2.7. CONGRUENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización (PDU 2040) menciona dos criterios fundamentales en la aplicación de la estrategia de desarrollo urbano para la ciudad de Chihuahua basada en el escenario sostenible y con calidad de vida, que son: darles racionalidad a los índices del costo-ciudad, y el equilibrio de que quién paga es quién se beneficia de los productos que genera el desarrollo urbano.

1.2.2.8. CONGRUENCIA CON EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA (RCNTMCH).

Artículo 56. Ningún punto de edificio podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento de la acera opuesta.

2. DIAGNÓSTICO.

2.1. TEMA DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112".

El presente estudio de planeación con una superficie para su área de aplicación de 520.06m², pretende regularizar el uso a **COMERCIO Y SERVICIOS** en la totalidad de su superficie; es decir; implica cambiar el uso Habitacional H25 (Hasta 25 viviendas por hectárea) marcado por el PDU 2040, a **COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO II)**.

El predio actualmente se encuentra ocupado por las oficinas de Qualitas. Esto se puede constatar en la siguiente imagen satelital. Ver **Figura F-2**.



Figura F-2 Lote en Calle Camino al Campestre.
Abril 2023.
Fuente: Google Earth

A continuación, se muestra la dosificación para el uso de suelo Habitacional H25 en el que se encuentra el predio según el PDU2040 en su Quinta y Sexta actualización. Ver **Tabla T-1**.

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

T-1. Tabla de Clasificación de uso y normatividad Uso Habitacional Unifamiliar del PDU2040.

2.2. ÁREA DE ESTUDIO.

El área de estudio se encuentra al suroeste de la ciudad y Estado de Chihuahua determinado por cuatro AGEBS: 2185, 1238, 3357, 2236 con una superficie de 158-74-52.32 Has. **Ver Plano A-2 Agebs Urbanos.**

2.3. LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El *Estudio de Planeación "Campestre 4112"* se localiza en la Calle Camino al Campestre número 4112 Colonia Las Águilas, dentro de la ciudad, municipio y estado de Chihuahua **Ver figura F-1 y F-3.**



Figura F-3 Imagen Satelital del predio.
 Latitud: 28°38'05.26"N
 Longitud: 106° 06'00.47"O

2.4. REGIMEN TENENCIA DE LA TIERRA.

El predio con superficie de 520.06m² ubicado en la Calle Camino al Campestre No. 4112, esquina con Calle Alabama, Colonia Las Águilas de la Ciudad y Estado de Chihuahua, cuenta con clave catastral número 323-004-020. Según Notaría Pública número doscientos treinta y cinco (235) de la Ciudad de México, con fecha 2 de marzo de 2023, en la que se hace constar mediante escritura pública número 60,244, ante la fe del suscrito notario, el PAGO Y CANCELACION DE RESERVA DE DOMINIO a favor de la sociedad denominada **LVILLA Y SOCIOS S.A. DE C.V.**, que tiene las siguientes medidas y colindancias: Por su lado sur: 23.80 metros con Calle Camino al Campestre, al oeste: 17.90 metros con Lote 21 y Lote 22, al norte: 30.56 metros con Lote 19, al sur: 12.55 metros con Calle Alabama y al sureste: 7.85 metros con la intersección de las Calles Alabama y Camino al Campestre. *Ver figura F-4 y Plano A-3.*

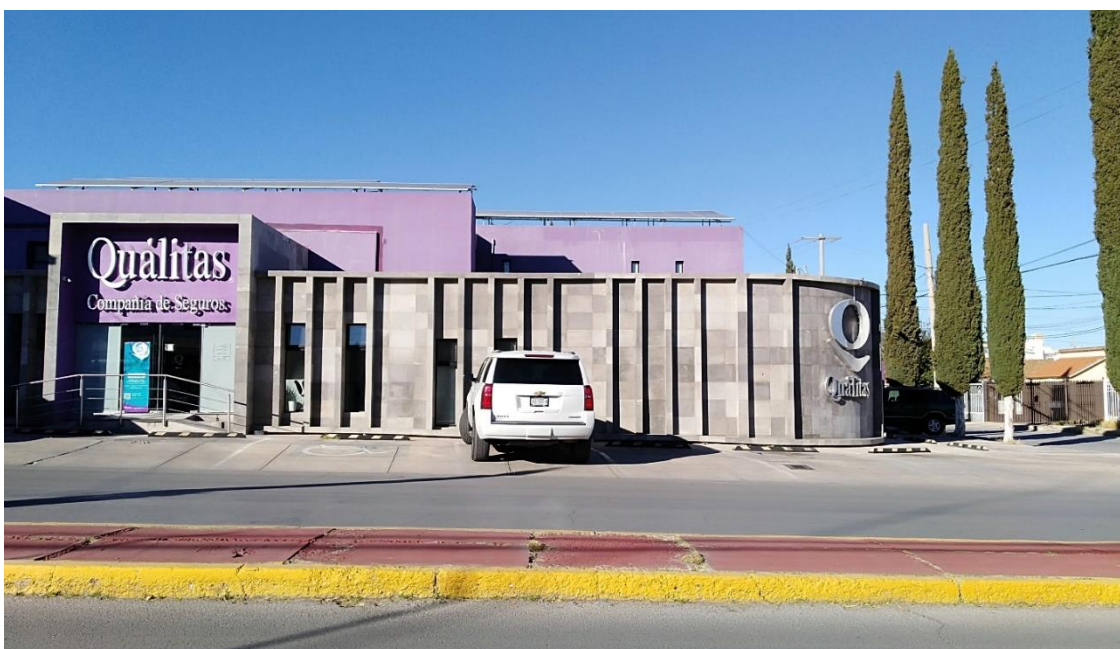


Figura F-4 Vista de la fachada por la Calle Camino al Campestre.

2.5. POTENCIAL URBANO.

A pesar de que en un inicio, la Colonia Las Águilas en la que se encuentra el predio, fue creada como habitacional, el desarrollo que ha tenido en las últimas décadas esta zona, ha promovido el incremento y plusvalía del sitio y sus alrededores. Ubicado al suroeste de la ciudad en una zona estratégica y privilegiada debido a los diversos rubros que la caracterizan, siendo uno de ellos el comercial y de servicios, el cual se encuentra muy definido en 2 ejes estratégicos, siendo uno de ellos el Blvd. Antonio Ortiz Mena que corre en dirección norte-sur donde se localizan una gran cantidad de comercios tanto de carácter autónomo, como también agrupados en diversas Plazas distribuidas a lo largo de dicha vialidad y por otro lado la Calle 24/Calle Camino al Campestre que va en dirección este-oeste, la cual también alberga una gran cantidad de comercios y servicios, lo que la convierte en una zona apta para el Uso de suelo comercial y de Servicios.

En el rubro de movilidad y conectividad se tiene fácil accesibilidad ya sea peatonal, de transporte urbano y/o particular a cualquier punto de la ciudad (sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena).

A 4.5 km se localiza el corazón o centro urbano de la ciudad.

También es una zona de amplia cobertura de equipamiento (recreativo-deportivo, educativo, de salud, de administración, asistencia social entre otros), variedad de comercio e infraestructura y servicios.

La coordinación de esfuerzos gubernamentales y de la iniciativa privada se ha reflejado en el mejoramiento y consolidación del subcentro urbano surponiente en el que se ubica nuestro predio denominado "**Campestre 4112**" mismo que se suma a los esfuerzos por mejoramiento de la zona, fortaleciendo el rubro Comercial y de Servicios, mediante la obtención de la factibilidad de uso de suelo **COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO II)** y por consecuencia, el mejoramiento de la zona. El presente cambio de uso de suelo es una regularización a un uso que lleva operando como Oficina de Seguros Qualitas desde hace casi una década.

2.6. ESTRUCTURA URBANA.

El PDU2040 propone un centro urbano y tres subcentros urbanos en la ciudad de Chihuahua, cuya presencia tiene el objetivo de descentralizar el equipamiento, comercio y servicios, así como ofrecer mejor accesibilidad a ellos desde los distintos puntos de la ciudad.

El predio del estudio denominado "**Campestre 4112**" se encuentra en el área de influencia del Subcentro Urbano Surponiente. **Ver figura F-5.**

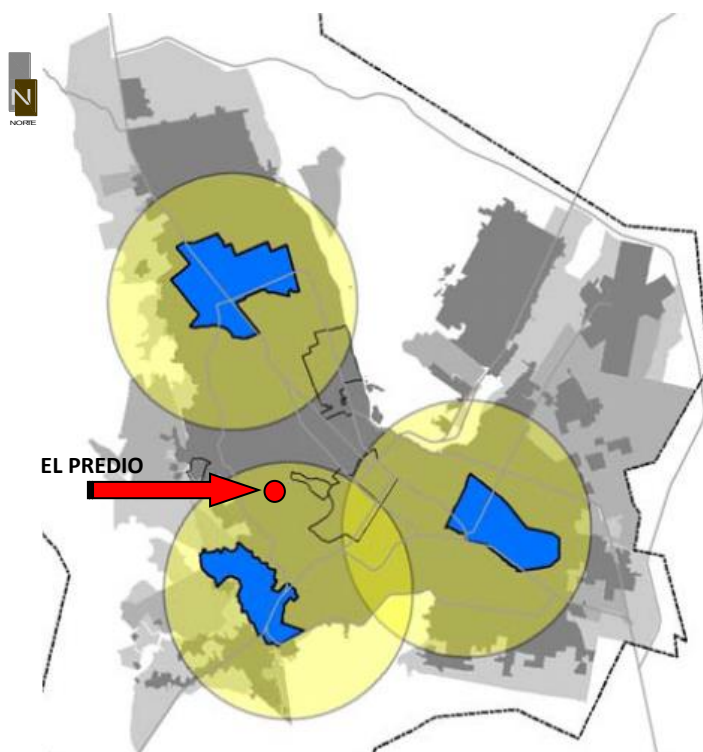


Figura F-5. Esquema de Radios de Cobertura de los Subcentros en la ciudad.
Fuente: IMPLAN (2008).

2.7. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.

2.7.1. ZONAS HOMOGÉNEAS.

Las zonas homogéneas son áreas con características físicas y cualitativas similares del entorno de un sitio. La tipología de viviendas se compone por lotes que oscilan entre los 200 a 500 m². Los materiales de construcción originales son el uso de ladrillo y block con losas de concreto. Los estilos arquitectónicos son traducidos en una diversidad de patrones de formas y espacios de estas colonias: Virreyes, Las Águilas, Campestre-Lomas, Las Palmas y Mirador.

Dentro del área de estudio se observa una tendencia de pequeños conjuntos comerciales en zonas muy marcadas como el Blvd. Antonio Ortiz Mena y la Calle 24, además de áreas de comercio y servicio adaptado en inmuebles que iniciaron siendo casas-habitación y que actualmente son de estos giros, lo que promueve también la creación de nuevo comercio, los cuales también se encuentran ubicados en vialidades de gran afluencia (consideradas como vialidades primarias y secundarias), utilizadas para oficinas, consultorios, etc., similares a la propuesta del presente estudio. **Ver Fig. Fig. 6, 7, 8, 9, 10 y 11 y Plano A-7.**



Figura F-6. Comercio en C. Camino al Campestre y C. Montana.

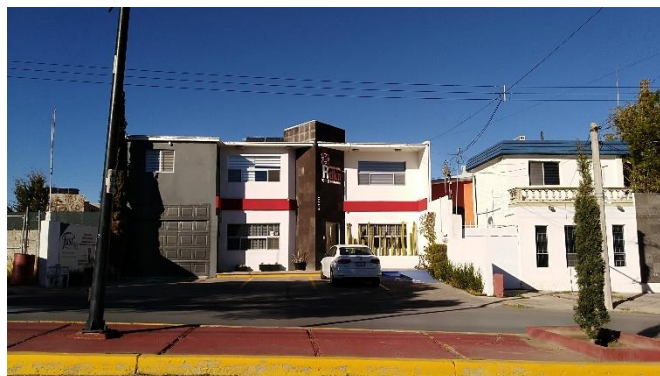


Figura F-7. Estética Rdkn en Calle Camino al Campestre.



Figura F-8. Restaurante Ila Baru en Calle Camino al Campestre.



Figura F-9. Cosmética Dental en C. Mary Land y C. Alaska.



Figura F-10. Comercio C. Mary Land.

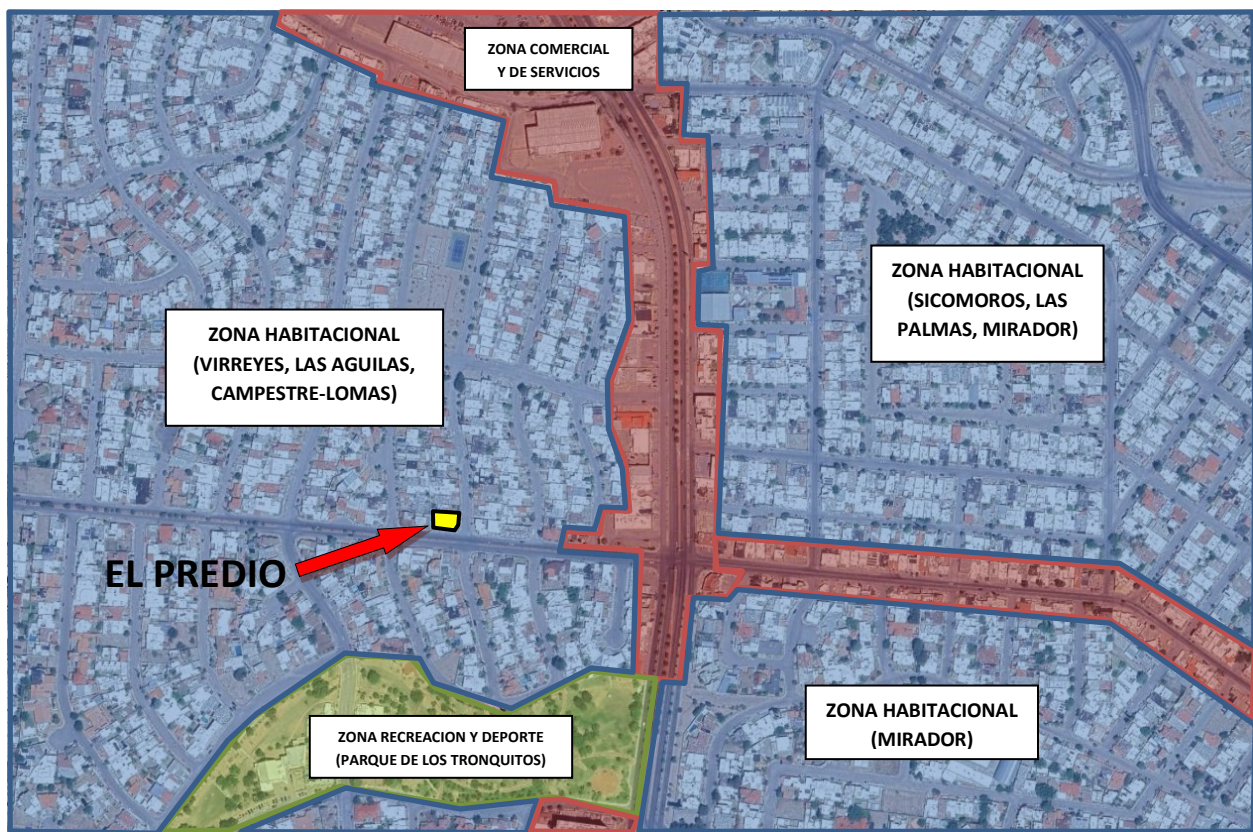


Figura F-11. Zonas Homogéneas en la zona de estudio.

2.7.2. IMAGEN URBANA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO, HISTÓRICO, ARTÍSTICO, ARQUITECTÓNICO, ARQUEOLÓGICO, ANTROPOLÓGICO Y CULTURAL.

Dentro de la zona de estudio, sobre la Calle Camino al Campestre que es donde se ubica nuestro predio se encuentra el acceso al Club Campestre de Chihuahua cuyas actividades deportivas, sociales y gastronómicas datan del año 1958 cuando fue inaugurado.

La imagen urbana predominante desde el área de aplicación es de una amplia área constituida por vialidades con corredores, de uso habitacional, uso mixto y de comercio y servicios.

2.7.3. USO ÓPTIMO DEL POTENCIAL URBANO.

La vocación urbana del sitio es predominantemente habitacional de densidad media y media alta en colonias ya consolidadas. Se trata de una zona privilegiada por su inmediata accesibilidad a los distintos rubros de equipamiento, mixto, comercio y servicios.

2.7.4. POBLACIÓN Y VIVIENDA

Chihuahua es el estado más grande del país en cuanto a extensión territorial se refiere. Comprende una superficie de 247 487 km², que lo sitúa en primer lugar en cuanto a extensión, representa 12.6% de la superficie total nacional y está integrado por 67 municipios. El Estado de Chihuahua se compone por un total de 3'741,869 habitantes. El municipio de Chihuahua 937,674 habitantes y la localidad de Chihuahua 925,762 habitantes.

De acuerdo con el INEGI, en 2015, tenía una población de tres millones 556 mil 574 habitantes, 87 por ciento de los cuales viven en zonas urbanas y 13 por ciento en zonas rurales. La entidad contribuye con el 2.8 por ciento al PIB Nacional y su principal actividad económica es el comercio.

El siguiente análisis de vivienda fue elaborado con las estadísticas del Censo de Población y Vivienda 2020 en un radio de 200 a 500 metros delimitado por 4 Agebs Urbanos: 2185, 1238, 3357 y 2236 en los que se ubican las Colonias: Virreyes etapas I y II, Las Águilas, Las Palmas, Mirador, Campestre-Lomas.

La población contenida en dichos Agebs es de 6,594 personas, 801 personas; el 12.14% son de edades entre 0 a 14 años, 4,136 personas son de 15 a 64 años (el 62.72%), 1,648 personas (el 24.99%) son de 65 años y más. 269 personas, el 4.07% de la población presenta algún tipo de discapacidad. **Ver tabla T-2**

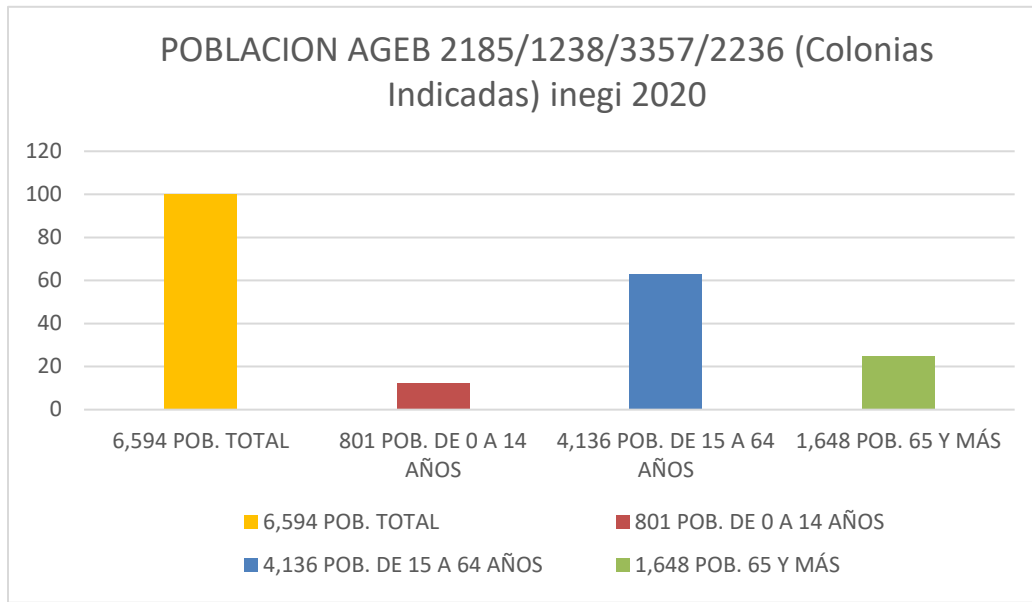


Tabla T-2 Población AGEB 2185/1238/3357/2236.
INEGI 2020.

El grado promedio escolar es de 14.28 años, lo que equivale a medir el número de años de estudio a partir del primer año de primaria de las personas mayores de 15 años, lo que significa un nivel promedio de preparatoria o bachillerato terminado, siendo que los adolescentes entre 12 y 14 años si asiste a la escuela.

Se tiene un total de 2,665 viviendas, de las cuales 2,412 son viviendas habitadas y 217 están deshabitadas; es decir; el 90.50% del total de las viviendas están habitadas. El 99.8% de las viviendas cuentan con piso diferente a tierra.

El 90.28% de las viviendas cuenta con todos los servicios de energía eléctrica, agua y drenaje.

Respecto al sistema de transporte cotidiano, se tiene que 2,200 viviendas (82.55%) cuentan con vehículo automotor. Siendo el 8.29% del total de viviendas donde el móvil de transporte es moto y el 7.54% es bicicleta.

La Ciudad de Chihuahua se compone por 925,762 habitantes. La zona de estudio que comprende un radio promedio de 500 metros entorno al predio, es conformada por 4 agebs urbanos y representa el **0.71%** de la población total con **6,594** habitantes.

El 90.16 % de las viviendas; es decir; 2,403 viviendas cuentan con refrigerador. 1,942 viviendas cuentan con alguna computadora; es decir; el 72.87% del total de viviendas habitadas.

2.7.5. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.

Durante el primer trimestre de 2022, la actividad económica del Estado de Chihuahua mostró una variación anual de 4.1 %, que resultó del avance de las Actividades Primarias, Secundarias y Terciarias de 17.9, 3 y 4.3 %, respectivamente.

El análisis de nuestra área de estudio representada por los agebs 2185/1238/3357/2236, nos muestra que la zona se encuentra en un sector de nivel socioeconómico medio y medio alto, con un índice alto de ocupación de viviendas, que se encuentran con los servicios básicos de manera satisfactoria. La población económicamente activa es del 56.86% de la población. Se ha demostrado que en la actualidad padre y madre trabajan. La población económicamente inactiva representa el 33.10% y la población ocupada el 56.33%. **Ver tabla T-3.**

Se trata de colonias en las que el promedio de familias tiene hijos en edad joven y también se tiene población de adultos mayores, lo que significa que, para este sector de la población, la convivencia en familia es importante, así como el respeto por la diversidad entre los distintos grupos de edad.

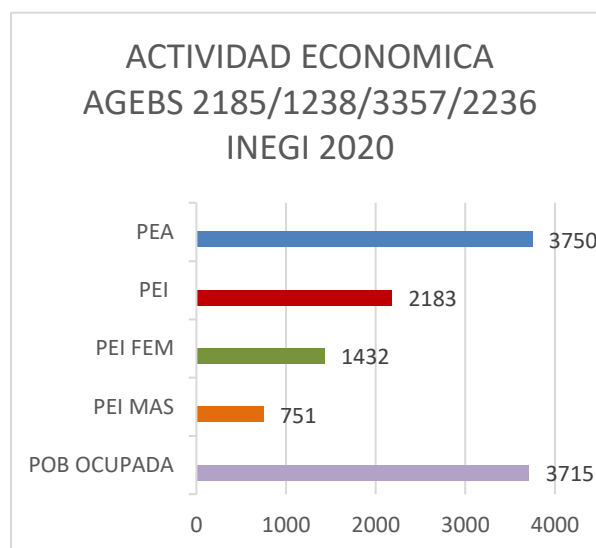


Tabla T-3 Población Económicamente Activa, Inactiva y Ocupada. INEGI 2020

Ver plano A-2 Agebs urbanos y Tablas T-4, T-5, T-6 y T-7.

<https://gaia.inegi.org.mx/scince2020/>

Tabla T-4 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

AGEB	POB TOT	POB. DE 0-14 AÑOS	POB. 15 A 64 AÑOS	POB. 65 Y MÁS AÑOS	POB. CON DISCAP.	POB. LIMITACIÓN CAMINAR CORRER	POB. SIN LIMITACIONES FISICAS
2185	2148	286	1389	473	69	110	1953
1238	1599	201	938	451	65	137	1382
3357	1542	193	962	387	86	179	1264
2236	1305	121	847	337	49	69	1182
	6594	801	4136	1648	269	495	5781
		12.15%	62.72%	24.99%	4.08%	7.51%	87.67%

Tabla T-5 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

POB 12 A 14 NO ASISTE A ESCUELA	POB 15 A 17 ASISTE A ESCUELA	POB 18 A 24 ASISTE A ESCUELA	GRADO PROMEDIO ESCOLAR	PEA	POB. ECONOMICAM INACTIVA	POB. ECONOMICAM INACTIVA FEMENINA	POB. ECONOMICAM INACTIVA MASCULINA	POB. OCUPADA
0	113	304	14.6	1047	875	570	305	1036
3	135	299	13.1	1021	399	260	139	1012
*	100	227	14.1	936	448	279	169	932
*	56	122	15.3	746	461	323	138	735
	404	952		3750	2183	1432	751	3715
0.00%	6.13%	14.44%	14.28	56.87%	33.11%			56.34%

Tabla T-6 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

VIVIENDAS TOTALES	VIV TOT HABITADAS	VIV PART HABITADAS	VIV PART DESOCUPADAS	OCUPANTES EN VIV PARTIC HABITADAS	PROMEDIO OCUPANTES POR VIVIENDA	VIV PART HAB PISO TIERRA	VIV PART HAB SIN DRENAJE	VIV PART HABITADAS CON SERVICIO AGUA, DRENAJE, ELECTRICIDAD
829	753	648	63	2148	2.9	5	0	753
714	641	612	66	1592	2.5	*	0	637
642	576	545	54	1529	2.7	0	0	575
480	442	337	34	1289	2.9	*	0	441
2665	2412	2142	217	6558	2.75			2406
								99.75%

Tabla T-7 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

VIVI PART HABITADAS SIN AUTO O CAMIONETA	VIVIENDAS PART HAB CON REFRIGERADOR	VIVIENDAS PART HAB CON LAVADORA	VIVIENDAS PART HAB CON AUTO	VIVIENDAS PART HAB CON MOTO	VIVIENDAS PART HAB CON BICI	VIVIENDAS PART HAB CON TELEVISOR	VIVIENDAS PART HAB CON COMPUTADORA
0	753	740	704	40	35	745	612
0	635	613	530	73	98	625	460
0	574	558	534	62	54	562	459
0	441	439	432	46	14	437	411
0	2403	2350	2200	221	201	2369	1942
0.00%	112.18%	109.71%	102.71%	10.32%	9.38%	110.60%	90.66%

3. MEDIO NATURAL.

3.1. HIDROLOGÍA.

El predio pertenece a la región hidrológica RH 24 denominada Bravo Conchos teniendo un área de 231.516.77km² y un perímetro de 6,968.95km, cobija el 31.46% del territorio estatal. Se ubica por el centro del estado desde el sur hacia el norte.

La subcuenca es del Río Chuvíscar y su cauce principal se denomina "Cuenca Alta Río Chuvíscar"¹ con un área de 774 km² y su confluencia es hasta el Río Sacramento. **Ver figuras F-12, F-13 y F-14.**

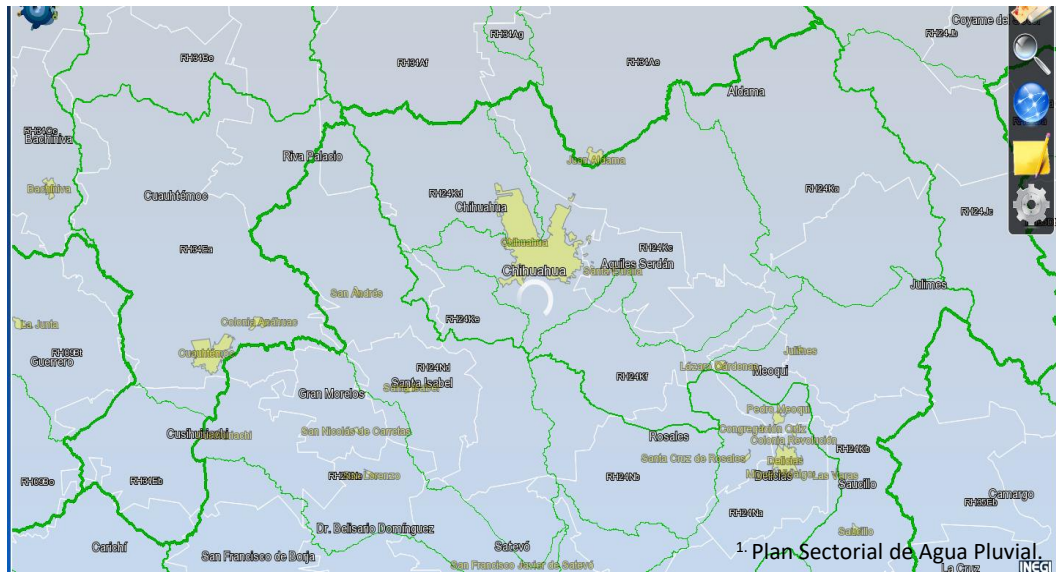


Figura F-12 Cuenca Hidrológica RH24Kc. Fuente: INEGI 2010.

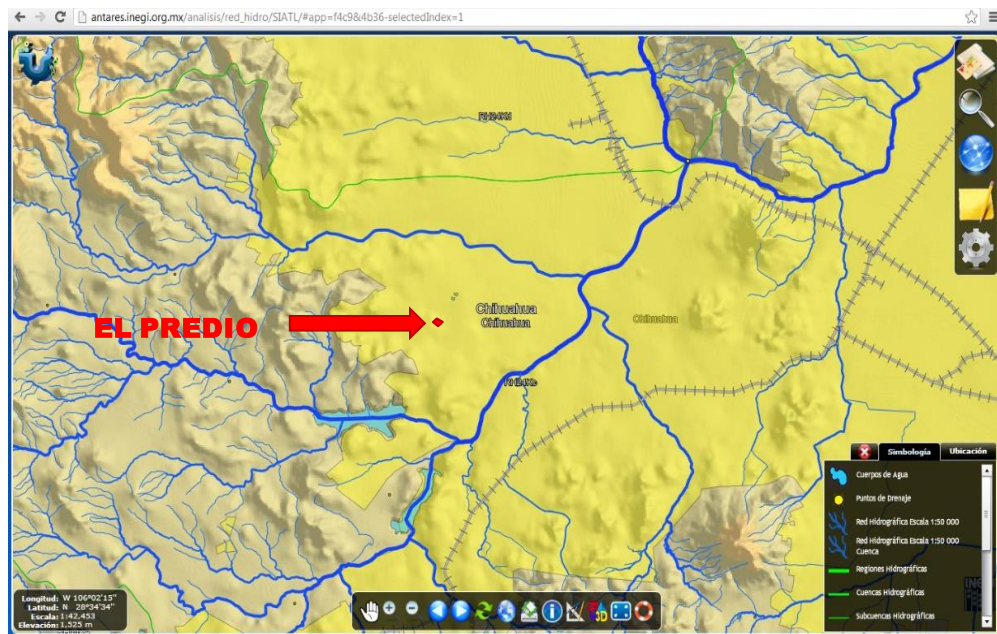


Figura F-13 Subcuenca Río Chuvíscar. Fuente: INEGI 2010.

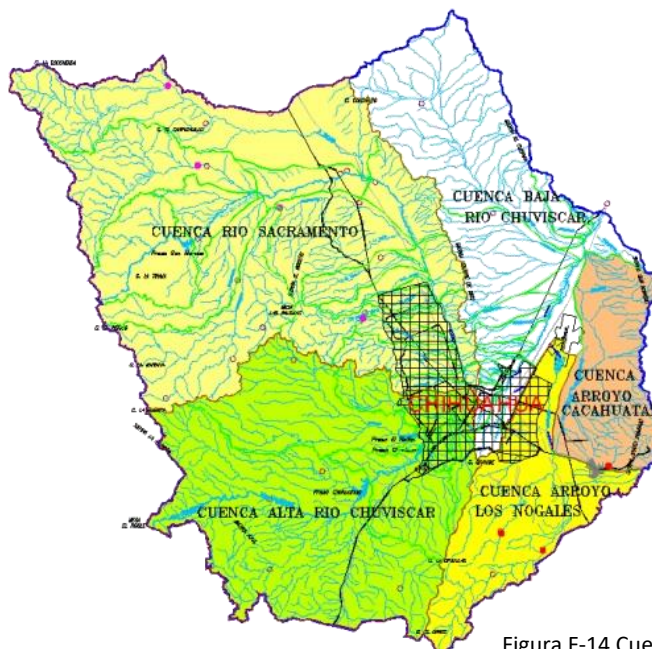


Figura F-14 Cuencas hidrológicas. Fuente:
Plan Sectorial de Agua Pluvial.

El cuerpo de agua intermitente más próximo al sitio es el Río Chuvíscar localizado en la vialidad Teófilo Borunda, cuyas aguas se dirigen hacia el Noreste de la ciudad.

3.2. PRECIPITACIÓN.

El municipio de Chihuahua tiene una extensión de 836,867.037 has. La precipitación media anual es de 427.2 mm. ¹ Aproximadamente un 30% del agua precipitada es absorbida y evaporada por el ecosistema, teniendo una aportación de 175,742.077 m³., que generalmente es colectada en las cuencas de los ríos, y desalojada hacia la parte baja.

3.3. CLIMA.

La temperatura en el municipio de Chihuahua se denomina como árida y muy árida y esto provoca que sus regímenes térmicos sean drásticos e impredecibles. Las temperaturas extremas que se registran van de 39.0 °C a los -7.4 °C, históricamente la temperatura más alta de que se tenga registro se produjo en 2008 con 42.5 °C y la más baja en 2011 con -20 °C. Son comunes los periodos de sequía, sin embargo, el periodo de lluvias es principalmente de julio a septiembre, dándose ocasiones de importantes precipitaciones fluviales. Las temperaturas tan variables en las distintas épocas del año, provocan un gran esfuerzo por mantener una temperatura en el interior de los edificios adecuando el uso de materiales térmicos o al uso mayor de fuentes de energía. Lo que a final de cuentas representa un fuerte impacto en la calidad ambiental de la región.

La dirección predominante de los vientos es NW y franco Sur, aunque no queda claro la temporalidad de este comportamiento climático.

3.4. TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA.

El predio del presente estudio, se localiza en una zona topográficamente de pendientes muy suaves que predominan el 0 y 2%. La cota en la que se sitúa es la 1460 msnm, cuya altitud es apta para el desarrollo urbano al alcanzar el nivel adecuado para el abastecimiento de agua potable de la red, alcantarillado sanitario y energía eléctrica con la que ya cuenta. La pendiente topográfica se considera apta para el desarrollo urbano. **Ver Plano A-11.**

3.5. EDAFOLOGÍA.

El suelo del predio se compone por $Xh+Xk+Hh/2/G$.

Xerosol. Símbolo: X. Suelos de regiones secas. Tienen generalmente una capa superficial clara y delgada, con cantidades muy variables de materia orgánica según el tipo de textura que tengan.

Xerosol Háptico. Símbolo: Xh. Xerosol sin ninguna otra característica especial.

Xerosol Cálcico. Símbolo: Xk. Xerosol con cal en alguna parte del suelo.

Feozem. Símbolo H. Suelo con una capa superficial oscura, algo gruesa, rica en materia orgánica y nutriente.

Feozem Háptico. Símbolo: Hh. Feozem sin ninguna otra propiedad especial. Fertilidad moderada. Permeables.

Clase textual media. Símbolo: 2

Gravosa. Símbolo: G.

Ver plano A-12.

3.6. GEOLOGÍA.

La formación geológica Tom(Ta), se ubica en el periodo Terciario (T), de la era Cenozoica con unidades de rocas ígneas extrusivas (Toba ácida) como conglomerado. **Ver plano A-13.**

3.7. VEGETACIÓN.

La vegetación del predio se compone de cuatro pinos y arbustos en el exterior por tratarse de un lote ya construido.

3.8. FAUNA.

En el predio no existen ejemplares de interés. La fauna del entorno se constituye por animales domésticos como diversidad de aves, gatos y perros principalmente, aunque pueden encontrarse distintos tipos de insectos en las áreas ajardinadas como arañas, hormigas y cienpies.

3.9. MEDIO FÍSICO.

3.9.1. USOS DEL SUELO.

El área de aplicación del presente estudio es del total de su superficie; es decir; 520.06m², de acuerdo a la **Tabla T-8.**

Tabla T-8 USO DE SUELO DEL ÁREA DE APLICACIÓN (Según PDU 2040 6ª actualización)

USO	SUPERFICIE (m2)	%
Habitacional H25	520.06	100
TOTAL	520.06	100.00

El área de estudio conformada por los mencionados AGEBS es de 158-74-52.32 Has. (**Ver plano A-2**), La siguiente tabla muestra los usos de suelo marcados por el PDU2040 según el plano de Zonificación Secundaria de acuerdo a la **Tabla T-8ª y plano A-1**.

Tabla T-8a USOS DE SUELO DEL ÁREA DE ESTUDIO		
USO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
HABITACIONAL H12	234,247.34	14.76%
HABITACIONAL H25	587,894.35	37.03%
HABITACIONAL H35	77,900.68	4.91%
HABITACIONAL H45	43,116.68	2.72%
HABITACIONAL H60	3,861.89	0.24%
COMERCIO Y SERVICIOS	152,924.04	9.63%
MIXTO MODERADO	25,581.48	1.61%
EQUIPAMIENTO	28,726.11	1.81%
RECREACIÓN Y DEPORTE	77,230.81	4.87%
INDUSTRIA BAJO IMPACTO	18,993.06	1.20%
VIALIDADES	336,975.88	21.23%
TOTAL	1,587,452.32	100.00%

3.9.1.1. Habitacional H12.

El rubro de vivienda H12 se observa dentro de nuestra área de estudio. Según el PDU2040 es el segundo uso de suelo predominante en cuanto a vivienda y está representado representando por el 14.76% de la superficie total.

3.9.1.2. Habitacional H25.

El rubro de vivienda H25 Según el PDU2040 es el más predominante de nuestra área de estudio y está representando por el 37.03% de la superficie total.

3.9.1.3. Habitacional H35.

El rubro de vivienda H35 es también parte de nuestra área de estudio. Según el PDU2040 este uso de suelo de vivienda de densidad H35 está representando por el 4.91% de la superficie total.

3.9.1.4. Habitacional H45.

El rubro de vivienda H45 es también parte de nuestra área de estudio. Según el PDU2040 este uso de suelo de vivienda de densidad H45 está representando por el 2.72% de la superficie total.

3.9.1.5. Habitacional H60.

Dentro del área se localizaron diversos complejos habitacionales y algunos plurifamiliares que ejemplifican el aumento de densidad habitacional que se repunta dentro de la ciudad, este uso está representado por el 0.24% de la superficie total.

3.9.1.6. Comercio y servicios.

El comercio entorno al sitio se representa por grandes y pequeñas establecimientos comerciales que van desde Plazas comerciales, talleres de servicios, restaurantes, tiendas de abarrotes y comercio en general. Este rubro representa el 9.63% de la superficie del área de estudio.

3.9.1.7. Mixto Moderado

En el área se presenta una combinación de usos con mixtura comercial en fincas que anteriormente funcionaban como casas-habitación, esto se hace más evidente en las principales vialidades del área de estudio como son la Calle 24 y algunas zonas del Blvd. Antonio Ortiz Mena.

3.9.1.8. Equipamiento.

En un radio de 500 metros, se tiene el rubro educativo de nivel básico, de asistencia social y deportivo, mismos que son suficiente para este nivel de requerimiento, y que el resto de requerimientos según las normas de SEDESOL, se fortalece dentro del primer kilómetro entorno al predio.

3.9.1.9. Recreación y Deporte.

Ubicados en diversas plazas cercanas al predio, y a 190 mts. en dirección hacia el sur se encuentra el parque recreativo conocido como, "Parque de los Tronquitos".

3.9.1.10. Baldíos.

El índice de ocupación del suelo es de alta demanda, por lo que el índice de desocupación de predios es menor al 1% de la superficie estudiada, por lo que no se cuantifica en la tabla de usos de suelo.

3.9.2. INFRAESTRUCTURA URBANA.

3.9.2.1. AGUA POTABLE.

La zona tiene una cobertura del 100% del servicio. El predio del área de aplicación cuenta con red de agua potable localizada en la vialidad en que se ubica: Calle Camino al Campestre. **Ver plano A-6.**

3.9.2.2. ALCANTARILLADO SANITARIO.

La cobertura de drenaje para el predio y la zona de estudio, se encuentra de manera satisfactoria.

3.9.2.3. AGUA TRATADA.

La mayor parte del agua de riego para los parques entorno al sitio en cuestión es tratada.

3.9.2.4. DRENAJE PLUVIAL.

Las vialidades circundantes al predio en cuestión, son las captadoras del drenaje pluvial, el cual es conducido mediante la pendiente natural de su emplazamiento hacia el parque de los tronquitos o Parque de las Águilas, y finalmente el drenaje pluvial de toda la ciudad se conduce hacia el Río Chuviscar localizado a lo largo de la Avenida Teófilo Borunda a 1.7 km. del predio y dirigiendo sus aguas hacia ciudad Aldama en noreste de la ciudad.

3.9.2.5. ENERGÍA ELÉCTRICA.

El predio y el área de estudio cuentan satisfactoriamente con el servicio.

3.9.3. EQUIPAMIENTO URBANO.

La cobertura de equipamiento entorno al área de aplicación en un radio aproximado de 500 metros, se tienen guarderías, escuelas de nivel precolar, primaria, secundaria y preparatoria, en el área de salud a 1.7 km. se encuentra La Cruz Roja Mexicana, ubicada en la Av. Teófilo Borunda, equipamiento de asistencia social perteneciente a grupos vulnerables, en el área de servicio urbano y en el área de recreación y deporte, se encuentran plazas y parques como el de Los Tronquitos muy cercanos al predio.

Ver plano A-8.

3.9.4. ESTRUCTURA VIAL / SISTEMA DE ENLACES.

La vialidad primaria de más importancia y más próxima al predio es el Blvd. Antonio Ortiz Mena de carácter primaria con sección de 39.50 metros, la cual atraviesa la Ciudad desde la Av. De las Américas hasta el Periférico de la Juventud, cuenta con ocho carriles, (2 centrales y 2 laterales por sentido). El principal acceso desde el Blvd. Antonio Ortiz Mena hacia el predio por la Calle Camino al Campestre, en disposición perpendicular al Blvd. Antonio Ortiz Mena, la cual es considerada una vialidad local, con una sección a la altura donde se encuentra el predio de 14.20 metros con 4 carriles (2 por sentido), incluido un camellón, la cual intersecta con las instalaciones del Club Campestre de Chihuahua. **Ver Figuras F-15, F-16 y F-17 y Planos A-4 y A-5.**

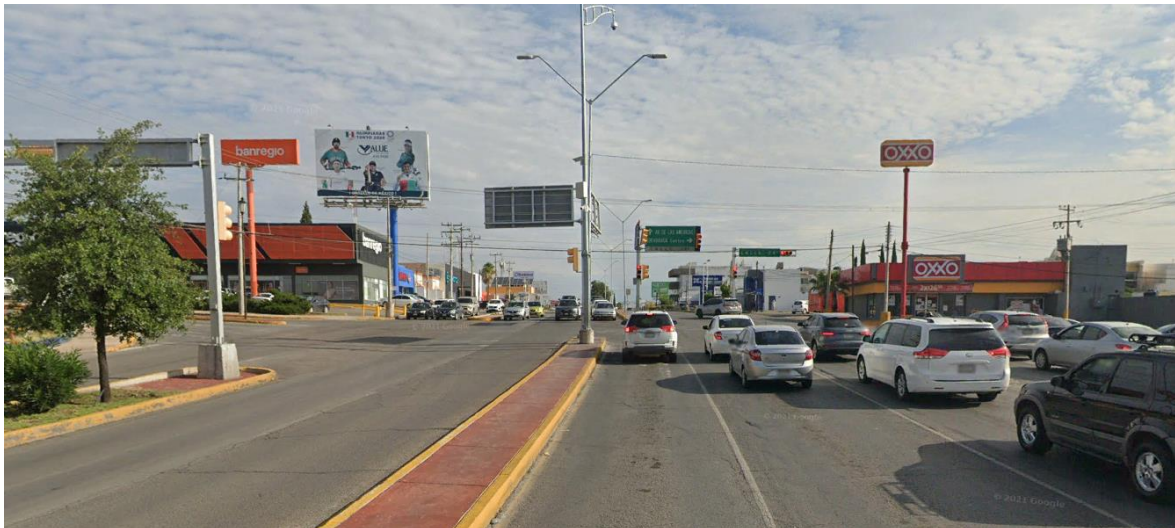


Figura F-15 Vista del Blvd. Antonio Ortiz Mena (sur-norte).



Figura F-16 Vista del Blvd. Antonio Ortiz Mena (norte-sur).



Figura F-17 Vista de la C. Camino al Campestre.

3.9.4.1. TRANSPORTE PÚBLICO.

Sobre el Blvd. Antonio Ortiz Mena circula transporte público intraurbano a través de líneas alternas al Sistema de Transporte Bowi, entre las que podemos destacar: Circunvalación 1, Circunvalación 2 y Panamericana, las cuales conectan con diferentes zonas de la ciudad.

3.10. ATLAS DE RIESGOS.

De acuerdo al Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, los riesgos que se presentan en toda la ciudad son derivados de la sequía meteorológica por las bajas precipitaciones (80% de la precipitación media)

que hemos padecido los últimos años en la zona centro-norte del país, la cual ha afectado los ecosistemas. Sin embargo, en el mes de agosto de 2022 se presentan lluvias atípicas coadyuvando a que la vegetación de la ciudad se encuentre de manera favorable, pero también se han presentado inundaciones temporales en distintos puntos de la ciudad.

Las presas Chihuahua y El Rejón tuvieron una recarga importante.

Las temperaturas extremas son un fenómeno meteorológico que se caracteriza por la presencia de temperaturas muy bajas o muy altas en una región, que pueden llegar a afectar a una zona urbana.

3.10.1. FALLAS Y FRACTURAS.

En la zona de aplicación no se encuentran fallas ni fracturas, la falla más cercana es la Falla Sacramento que se localiza a 760 metros al norte, lo cual no afecta nuestra área de aplicación. *Ver plano A-14.*

3.10.2. SISMOS

Chihuahua se consideraba una zona asísmica, sin embargo, a partir del 27 de agosto del 2013 se empezó a registrar gran actividad sísmica en esta región.

El 21 de septiembre de 2013 se registraron los movimientos telúricos con 5.4, 4.9 y 4.3 grados Richter, y actualmente se han registrado en distintos municipios del estado, sin embargo, en Chihuahua no se han registrado actualmente.

3.10.3. RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Los riesgos de esta índole pudieran ser derivados de incendios que se generarían en casa habitación, siendo que la estación de bomberos más próxima es la número 4, la cual se ubica en la Calle 28ª y Av. Francisco Zarco S/N, a 2.6 km y cuyo servicio sería en un tiempo de 96 minutos una vez atendida la emergencia. Otro riesgo podría ser la contaminación generada por vehículos automotores.

En conclusión tenemos que en nuestra área de aplicación y su entorno inmediato no se encuentran riesgos de naturaleza física.

4. NORMATIVO.

4.1. OBJETIVOS DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

El Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua **2022-2027** consta de cinco ejes estratégicos de acción: salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua; crecimiento económico, innovador y competitivo; Ordenamiento territorial moderno y sustentable; seguridad humana y procuración de justicia, y buen gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

- El plan tiene como objetivo hacer de Chihuahua el mejor estado para vivir, con orgullo cultural, brindar prosperidad con una mayor calidad de vida, libre de violencia y competitivo.
- El plan también cuenta con ejes transversales, tales como participación ciudadana, transparencia y rendición de cuentas, igualdad y equidad de género, así como respeto de los derechos humanos.

- El Plan Estatal de Desarrollo tiene como marco jurídico la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- El plan fue construido a partir de los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos del Gobierno del Estado a través de los foros de consulta. En este último lineamiento se fundamenta el Estudio de Planeación Campestre 4112 el cual busca el bienestar en una zona de comercio y servicios.

4.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.

El Plan Municipal de Desarrollo es una herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es un instrumento para tomar decisiones y organizar las decisiones del gobierno para mejorar las condiciones de vida para mejorar la calidad de vida.

Eje 2 Desarrollo Humano

Impulsar el bienestar y la unidad familiar en la comunidad a través de programas orientados a fomentar el desarrollo integral y la educación y cultura, la inclusión de personas con discapacidad, al sano esparcimiento de los jóvenes, la dignificación del adulto mayor y la equidad de género para fortalecer el tejido social.

4.3. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 2040.

Objetivos

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, se tiene la siguiente clasificación para el uso de suelo actual H25 (Habitacional H25). Sin embargo al buscarse la factibilidad de uso de suelo **COMERCIAL Y DE SERVICIOS**, la presente estrategia se sustenta en la siguiente tabla:

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)	FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
COMERCIO Y SERVICIOS	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	3	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	35%	SR	SR	40	VER NOTA 1
EQUIPAMIENTO URBANO	EQP	1	400.00	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	VER NOTA 1
		2	1200.00	0.6	1.8	25%	SR	SR	20	VER NOTA 1
		3	500.00	0.75	3	15%	SR	SR	15	VER NOTA 1
INDUSTRIAL	IAI	1,2,3	1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	VER NOTA 3	VER NOTA 2
	IBI	NO ESP.	1000.00	0.75	1.5	25%	SR	SR	VER NOTA 3	VER NOTA 2
	MAI	1,2	250.00	0.5	2	15%	SR	SR	VER NOTA 3	VER NOTA 2

T-1. Tabla de Clasificación de uso y normatividad Usos Especiales y No Habitables del PDU2040.

5. ESTRATEGIA.

5.1. MODELO DE DESARROLLO.

El esquema propuesto (*Ver figuras F-18/19 y Tablas T-9 y T-10*), tiene como finalidad obtener la **FACTIBILIDAD DEL CAMBIO DE USO DE SUELO**, a través de los siguientes lineamientos:

- El esquema propuesto tiene como finalidad la regularización del uso de suelo de un predio con una superficie de 520.06m² mediante el cambio de uso de suelo de habitacional H25 a Comercio y Servicios (Tipo II).



CARACTERÍSTICAS ACTUALES DEL PREDIO:

Predio en ocupación COMERCIAL Y DE SERVICIOS con uso de suelo establecido por PDU2040 como habitacional H25.



CARACTERÍSTICAS POSTERIORES A LA FACTIBILIDAD DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN CAMPESTRE 4112

A fin de continuar con la operación del establecimiento que actualmente funciona como COMERCIAL Y DE SERVICIOS (oficinas), se pretende regularizar la Zonificación acorde al rubro: **(COMERCIAL Y DE SERVICIOS Tipo II)**.

5.2. ASENTAMIENTOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.

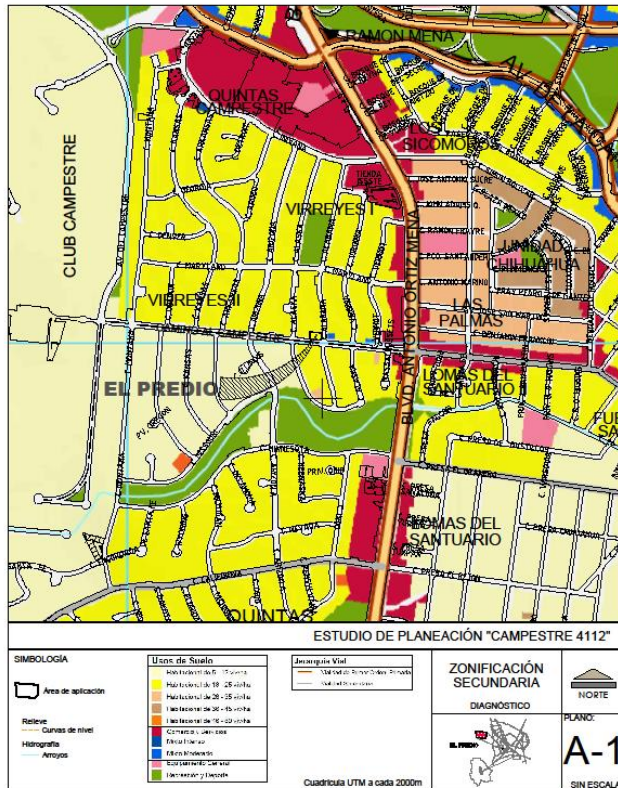
Al tratarse de una compañía de Seguros que opera desde hace casi una década de manera ordenada y sin alterar el entorno funcional de los asentamientos existentes, los cuales no serán modificados. En los lotes circundantes se localiza vivienda y comercio, el cual es compatible con el uso propuesto: COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO II).

T-9 DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO PDU2040 ACTUAL PREDIO CAMPESTRE 4112												
USO PDU 2040	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁX		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRENTE, FONDO, LATERAL MÍNIMO (m)	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
							ALTURA (m)	PISOS				
HABITACIONAL	HABITACIONAL HASTA 25 VIV/HA	35	160.00	0.75	1.60	42%	8.50	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIV

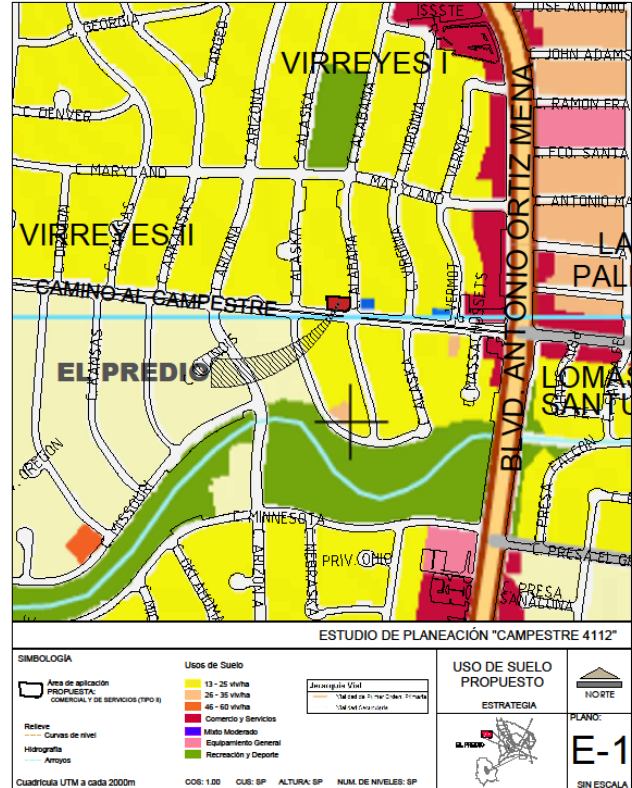
T-9 DOSIFICACION DE USO DE SUELO ACTUAL.

T-10 DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO PROPUESTA ESTUDIO DE PLANEACIÓN CAMPESTRE 4112										
PROPUESTA ESTUDIO DE PLANEACIÓN CAMPESTRE 4112	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA		
COMERCIO Y SERVICIOS (TIPO II)	CYS	2	300	0.75	3.00	10.00	SR	SR	12.00	VER REGLAMENTO CORRESPONDIENTE

T-10 DOSIFICACION DE USO DE SUELO PROPUESTO.



USOS DE SUELO SEGÚN PDU 2040



USO DE SUELO PROPUESTO CAMPESTRE 4112

Figura F-19 USOS DE SUELO PDU2040 Y USO DE SUELO PROPUESTO ESTUDIO DE PLANEACIÓN CAMPESTRE 4112

5.3. EXPECTATIVA POBLACIONAL.

El presente cambio de uso de suelo prevé ofrecer productos para todo tipo de vehículos, desde automóviles y motocicletas particulares hasta equipo pesado y servicio público, con el compromiso de dar calidad en el servicio y atención personalizada, como la aseguradora número uno del sector.

5.4. ENFOQUE INMOBILIARIO.

La protección del patrimonio y la integridad física de los propietarios de vehículos automotores asegurados, así como su responsabilidad ante terceros, por medio de un servicio de calidad y que satisfaga plenamente las expectativas de los clientes.

Colaborando de igual manera en la difusión de la cultura de seguro en nuestro país, y en la solución de la creciente complejidad de la prevención y movilidad vial, como parte de la responsabilidad social.

5.5. EMPLEO.

El predio es un sitio generador de aproximadamente 15 empleos en horarios entre 8:30 a 18:30 hrs.

5.6. DENSIFICACIÓN.

Una de las virtudes del estudio de Cambio de Uso de Suelo "Campestre 4112" es su ubicación, ya que se encuentra en una zona consolidada en el área comercial y de servicios, además de tener fácil y rápido acceso con el centro de la ciudad y óptimas condiciones de conectividad con diversas zonas de la ciudad. La puesta en marcha del presente estudio contribuye a la densificación de la ciudad optimizando el costo de los componentes urbanos que lo hacen sustentable, lo que se traduce en un beneficio para sus usuarios al reducir el costo en infraestructura y servicios que esto representa.

5.7. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

La propuesta del presente estudio, es el **CAMBIO DE USO DE SUELO** en un predio de 520.06 m2. *Ver Tabla T-9 y plano E-1.*

5.8. ESTRUCTURA VIAL / SISTEMA DE ENLACES.

La propuesta de enlaces y estructura vial, no sufrirá modificaciones, conservándose las secciones de las vialidades existentes que colindan con el predio.

5.9. INFRAESTRUCTURA.

5.9.1. AGUA POTABLE.

Por tratarse de una construcción ya establecida, la forma de abastecimiento seguirá siendo a través de la red de agua potable municipal. *Ver plano E-3.*

5.9.2. DRENAJE.

El predio ya cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario.

5.9.3. INFRAESTRUCTURA DRENAJE PLUVIAL

El predio continuará conduciendo sus aguas pluviales hacia las vialidades colindantes.

5.9.4. ENERGÍA ELÉCTRICA.

Por tratarse de una construcción ya establecida ya cuenta con la dotación de infraestructura eléctrica mediante la Comisión Federal de Electricidad.

5.10. EQUIPAMIENTO URBANO.

En términos cuantitativos, se tiene que, para el área de aplicación, el equipamiento a utilizar será aquel del rubro de emergencias: Bomberos y equipamiento de salud.

La estación más cercana de bomberos cuya trayectoria es más directa, se encuentra en la Avenida Zarco e Instituto Politécnico Nacional a una distancia de 2.6 Km. Mientras que el Sistema de Salud más cercano es La Cruz Roja Mexicana, ubicada en la Av. Teófilo Borunda a una distancia de 1.7 km. En un tiempo de traslado desde el predio de 8 y 4 minutos respectivamente. *Ver figura F-20.*



Figura F-20 Equipamiento de Bomberos y Salud.

6. NIVEL PROGRAMÁTICO Y DE CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.

Se deberán de establecer los convenios de participación entre el ejecutivo estatal, municipal y la iniciativa privada para la instalación de los distintos rubros en términos de infraestructura, equipamiento y servicios. **Ver Tabla T-11.**

Tabla T-11. Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial.

SISTEMA	LÍNEA DE ACCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	CORTO PLAZO	MED. PLAZO	LARGO PLAZO
USO DE SUELO COMERCIO Y SERVICIO (TIPO II)	Factibilidad de Cambio de Uso de Suelo.	m2	520.06			*	*		
*Corresponsable en la aprobación y no en realización de proyecto ejecutivo.									

7. INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA

El proyecto derivado del Estudio de Cambio de Uso de Suelo "Campestre 4112", consistente en el cambio de uso de suelo de H25 a **Comercio y Servicios (Tipo II)**, deberá contar con una administración permanente para su adecuada operación, y así dar seguimiento a su cumplimiento.

8. INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL

El organismo responsable de la aprobación del Programa: "Campestre 4112" es el Ayuntamiento de Chihuahua. Según lo dispone la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua.

Dentro de las instancias gubernamentales que podrán participar en el fomento al desarrollo específicamente en la asistencia técnica del proyecto serán los siguientes:

Gobierno Municipal

- Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Chihuahua.
- Instituto Municipal de Planeación.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Los instrumentos financieros para la realización de acciones y lineamientos del estudio de planeación "Campestre 4112" se llevará a cabo por parte de los dueños del predio, quienes serán los encargados de otorgar el financiamiento para el Cambio de Uso de Suelo.

Apoyo o fortalecimiento a la autoridad municipal para la consecución del proyecto.

10. ÍNDICE DE PLANOS.

Diagnóstico:

- A-1 Usos del suelo
- A-2 Agebs urbanos
- A-3 Tenencia de la tierra
- A-4 Estructura vial
- A-5 Secciones de vialidad
- A-6 Infraestructura
- A-7 Zonas homogéneas
- A-8 Equipamiento
- A-9 Aguas subterráneas
- A-10 Aguas superficiales
- A-11 Topografía
- A-12 Edafología
- A-13 Geología
- A-14 Riesgos
- A-15 Imagen urbana

Estrategia:

- E-1 Uso del suelo propuesto
- E-2 Estructura Vial propuesta
- E-3 Infraestructura propuesta

11. ÍNDICE DE FIGURAS.

Figura 1 El predio y la ciudad.

Figura F-2 Lote en Calle 37.

Figura F-3 Imagen satelital del predio.

Latitud: 28°39'07.16"N

Longitud: 106° 04'19.70"O

Figura F-4 Vista hacia el predio en Calle 37.

Figura F-5 Esquema de Radios de Cobertura de los Subcentros en la ciudad.

Fuente: IMPLAN (2008).

Figura F-6 Departamentos Calle 33.

Figura F-7 Departamentos Calle 33.

Figura F-8 Conjunto Habitacional Calle 29.

Figura F-9 Departamentos Calle 19.

Figura F-10 Departamentos Calle 21 y J. de la Luz Corral.

Figura F-11 Zonas Homogéneas en la zona de estudio.

Figura F-12 Cuenca Hidrológica RH24Kc. Fuente: INEGI 2010.

Figura F-13 Subcuenca Río Chuvíscar. Fuente: INEGI 2010.

Figura F-14 Cuencas hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de Agua Pluvial.

Figura F-15 Vista de la Av. Tecnológico y C. Escudero.

Figura F-16 Vista de la C. Escudero.

Figura F-17 Vista de la C. 37 (Hacia el predio).

Figura F-18^a Imagen urbana actual del predio.

Figura F-18b Mejoramiento de la imagen urbana del predio.

Figura F-19 Usos de Suelo PDU2040 Y Uso de Suelo propuesto ESTUDIO DE PLANEACIÓN ESCUDERO 1106.

Figura F-20 Equipamiento de Bomberos y Salud.

12. ÍNDICE DE TABLAS.

Tabla T- 1 Tabla de Clasificación de uso y normatividad usos habitacionales del PDU2040.

Tabla T-2 Población AGEB 1168/3130/3200/3272. INEGI 2020.

Tabla T-3 Población Económicamente Activa, Inactiva y Ocupada. INEGI 2020.

Tabla T-4 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020.

Tabla T-5 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020.

Tabla T-6 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020.

Tabla T-7 Población y Vivienda por AGEBS urbanos. Censo de Población y Vivienda INEGI 2020.

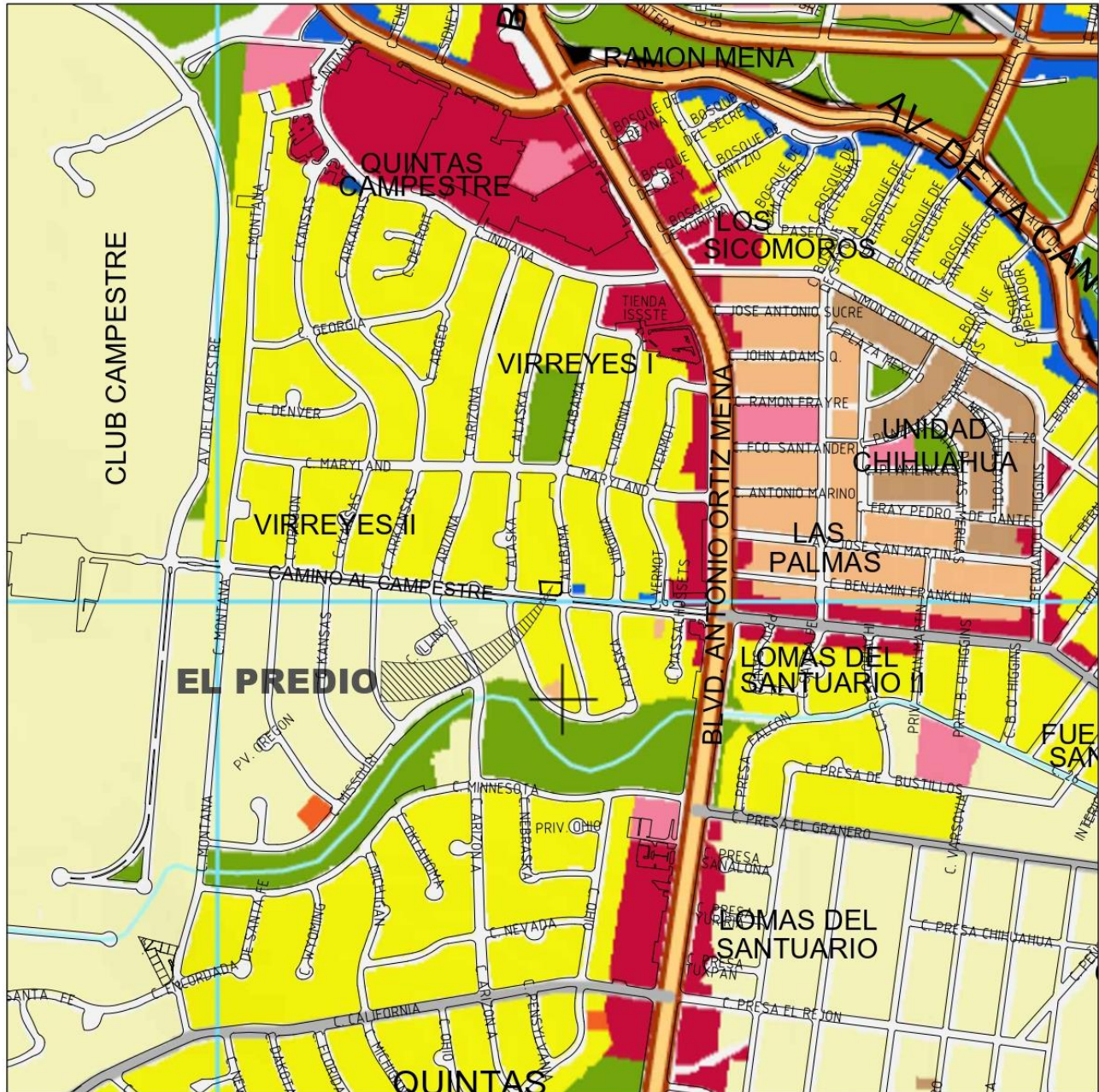
Tabla T-8 Uso de suelo del área de aplicación (Según PDU 2040).

Tabla T-8^a Usos de suelo del área de Estudio.

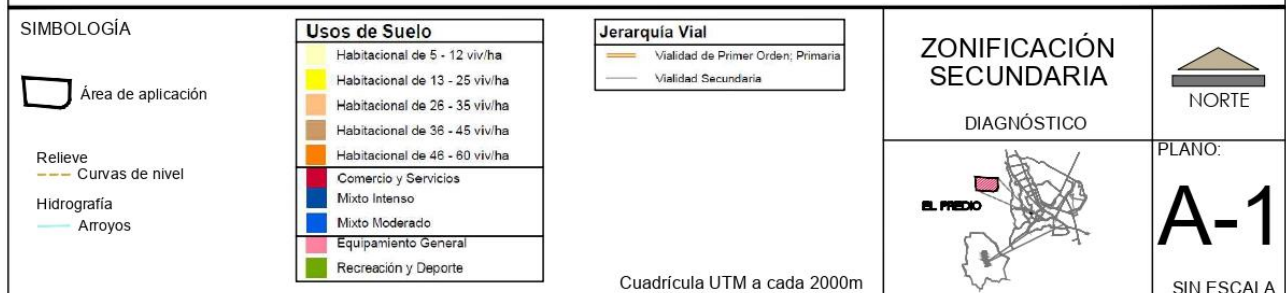
Tabla T-9. Dosificación de Uso de Suelo Actual.

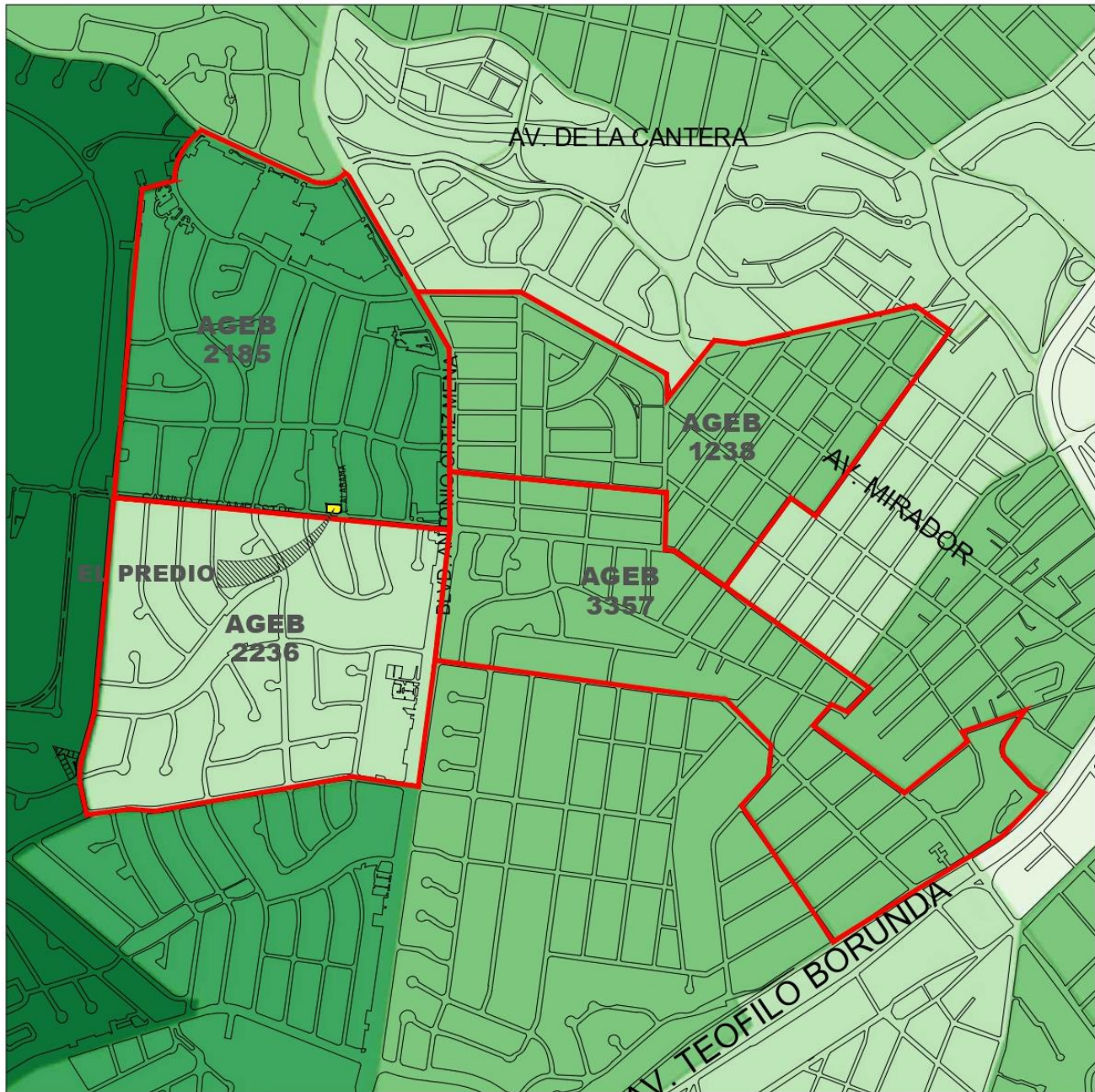
Tabla T-10 Dosificación de Uso de Suelo Propuesto.

Tabla T-11 Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"





ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA



ÁREA DE APLICACIÓN

2185 NÚMERO DE AGEB URBANO

LÍMITE DE AGEB URBANO

AGEB
URBANO

DIAGNÓSTICO



NORTE

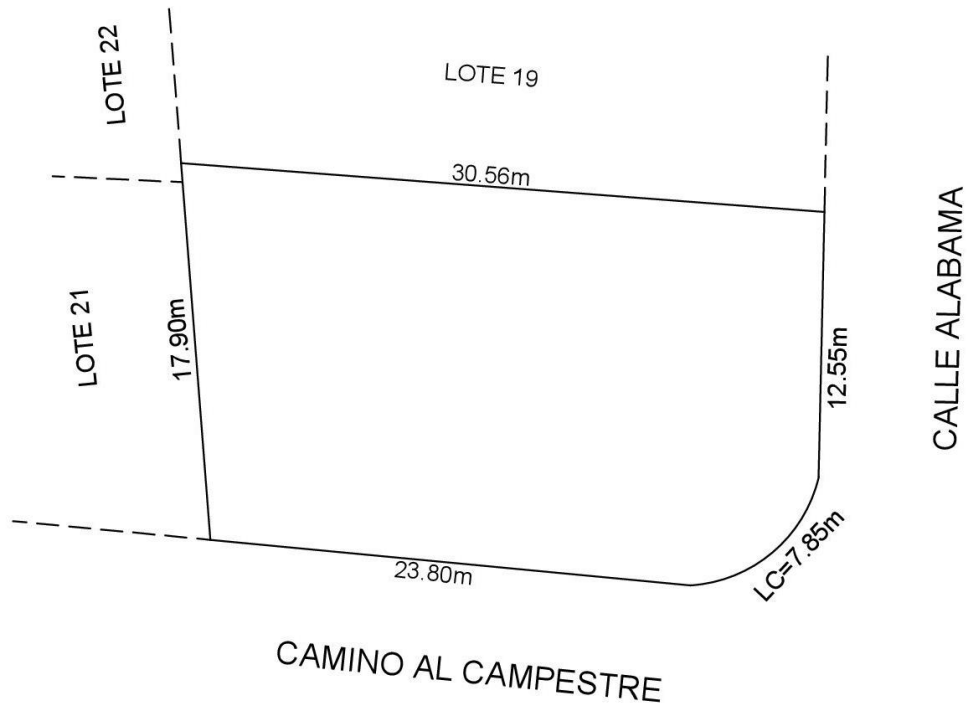
PLANO:

A-2

SIN ESCALA



Cuadrícula UTM a cada 1000m



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA

ÁREA DE APLICACIÓN

PROPIETARIO: LVILLA Y SOCIOS S.A. DE C.V.

CLAVE CATASTRAL: 323-003-020

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 60,244

2 DE MARZO DE 2023

NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 235, DE LA CD. DE MEXICO.

TENENCIA DE
LA TIERRA

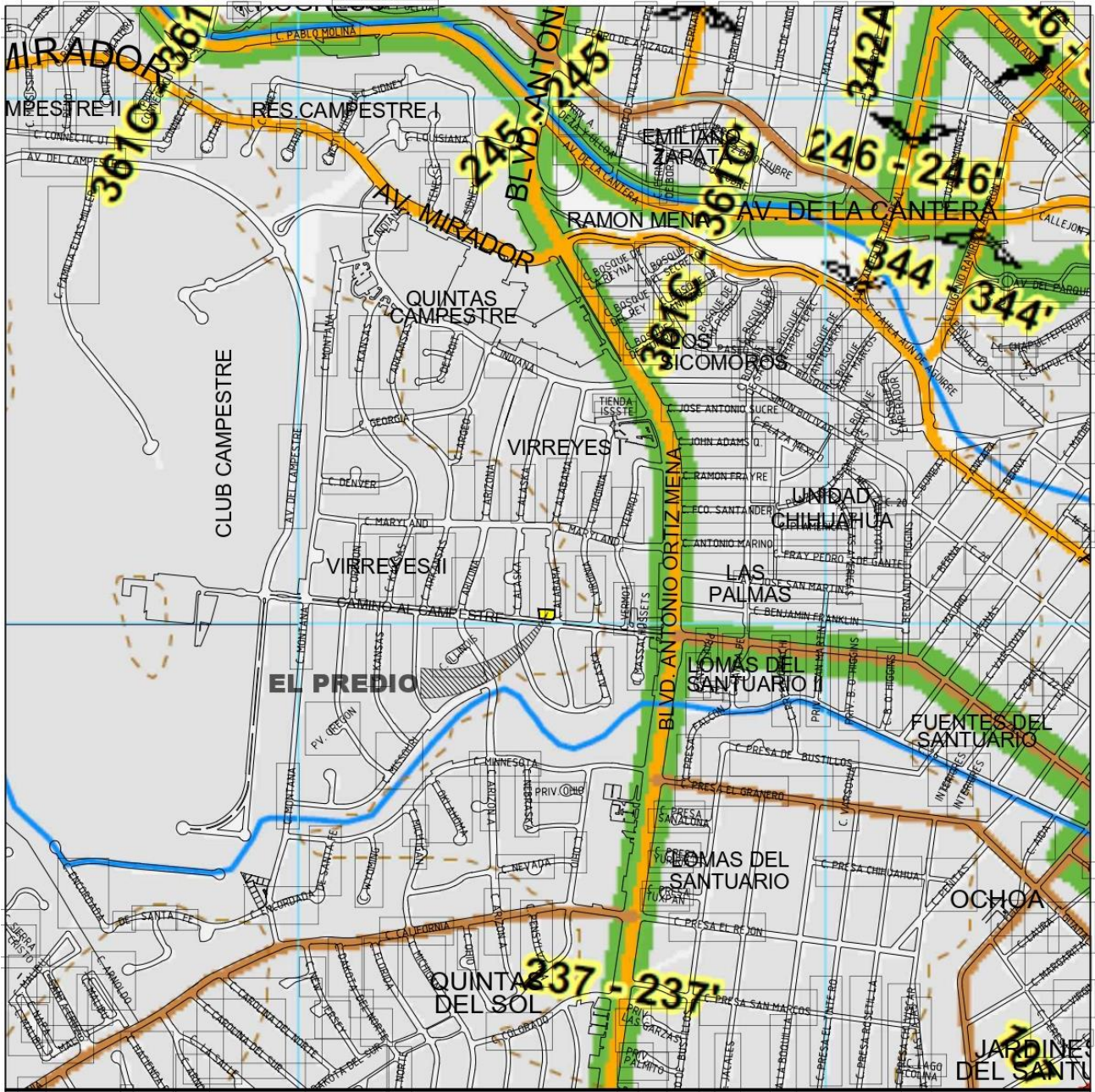
DIAGNÓSTICO



PLANO:

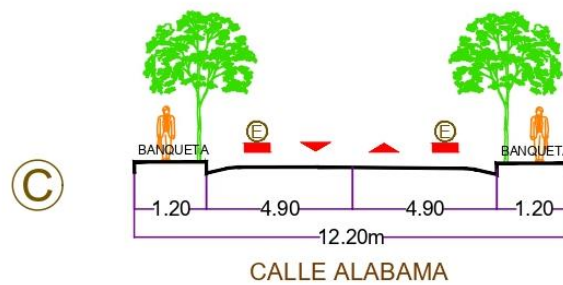
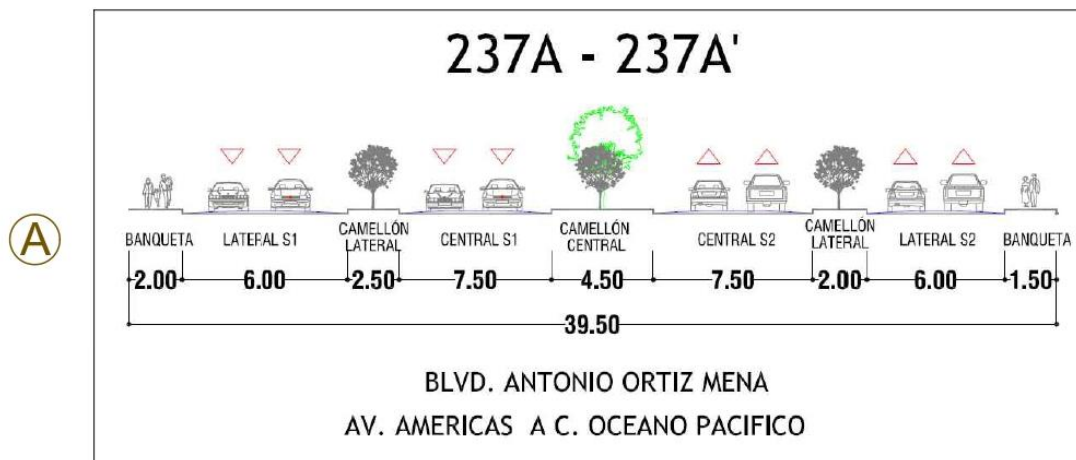
A-3

SIN ESCALA



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA  Área de aplicación 332-332' CORTE DE SECCIÓN  SENTIDO DE CIRCULACION Relieve  Curvas de nivel Hidrografía  Arroyos		 - VIALIDAD DE PRIMER ORDEN EXISTENTE - VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE - VIALIDAD SECUNDARIA EXISTENTE - TRANSPORTE PÚBLICO (RUTA TRONCAL) - TRANSPORTE NO MOTORIZADO	ESTRUCTURA VIAL  NORTE DIAGNÓSTICO 	PLANO: A-4 SIN ESCALA
		Cuadrícula UTM a cada 1,000m		



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA

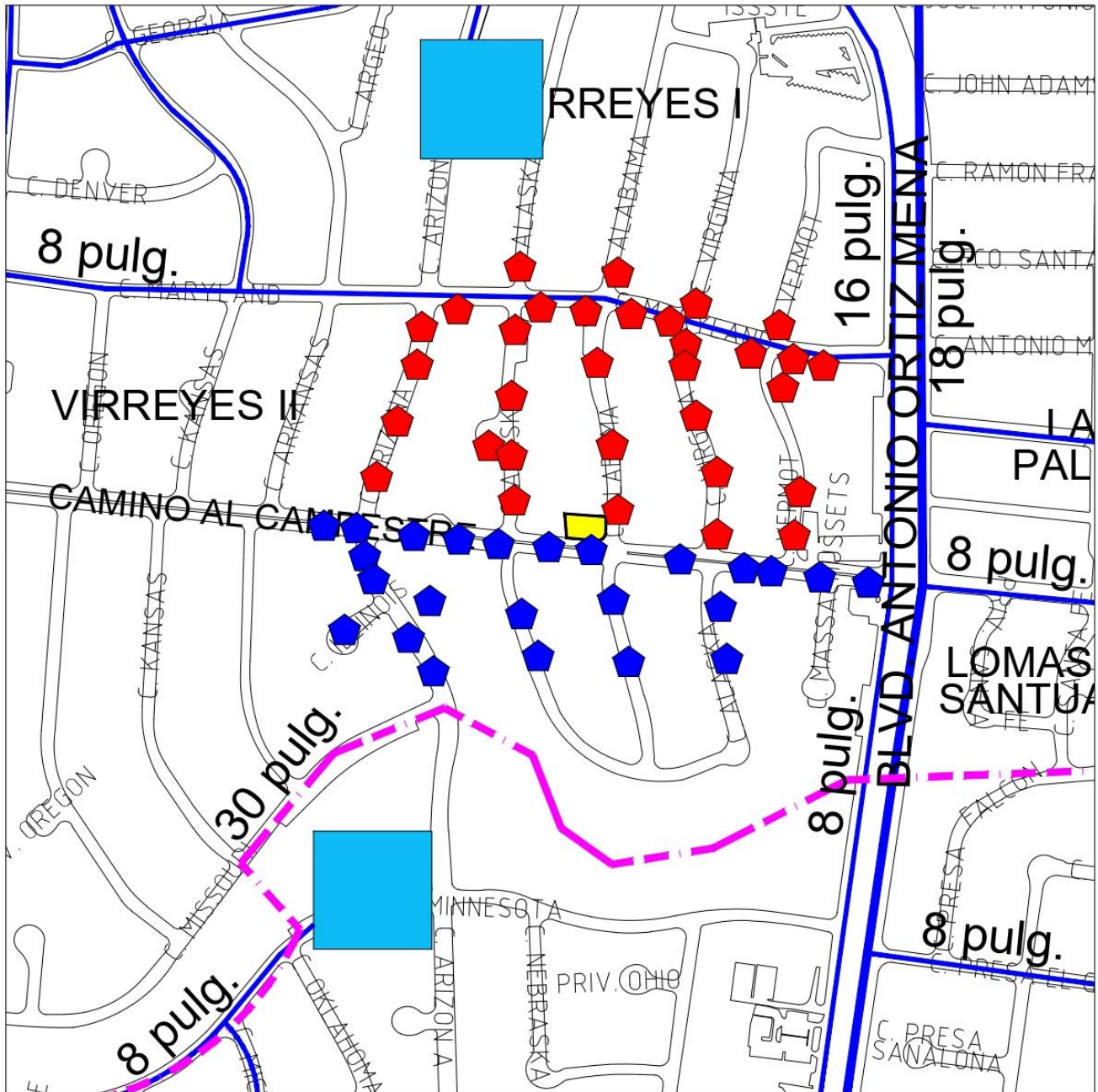
- (A)** SECCIÓN DE VIALIDAD ACTUAL
- (C)** SECCIÓN DE VIALIDAD EXISTENTE
FUENTE: MEDIDA FÍSICA OBTENIDA POR CONSULTOR
- ▲ ▲ ▲ SENTIDOS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR
- (E)** ESTACIONAMIENTO EN CORDÓN PERMITIDO

SECCIONES DE
VIALIDAD
DIAGNÓSTICO

PLANO:

A-5

SIN ESCALA



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA

- Área de aplicación
 POZO

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

- RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
 8 pulg. DIÁMETRO DE TUBERÍA EN PULGADAS

INFRAESTRUCTURA DRENAJE

- COLECTORES DE ALCANTARILLADO SANITARIO
 18 pulg. DIÁMETRO DE TUBERÍA EN PULGADAS

ALUMBRADO PÚBLICO

- POSTE LUMINARIA (100w)
 POSTE LUMINARIA (250w)

Cuadrícula UTM a cada 2000m

INFRAESTRUCTURA

DIAGNÓSTICO

EL PRECIO

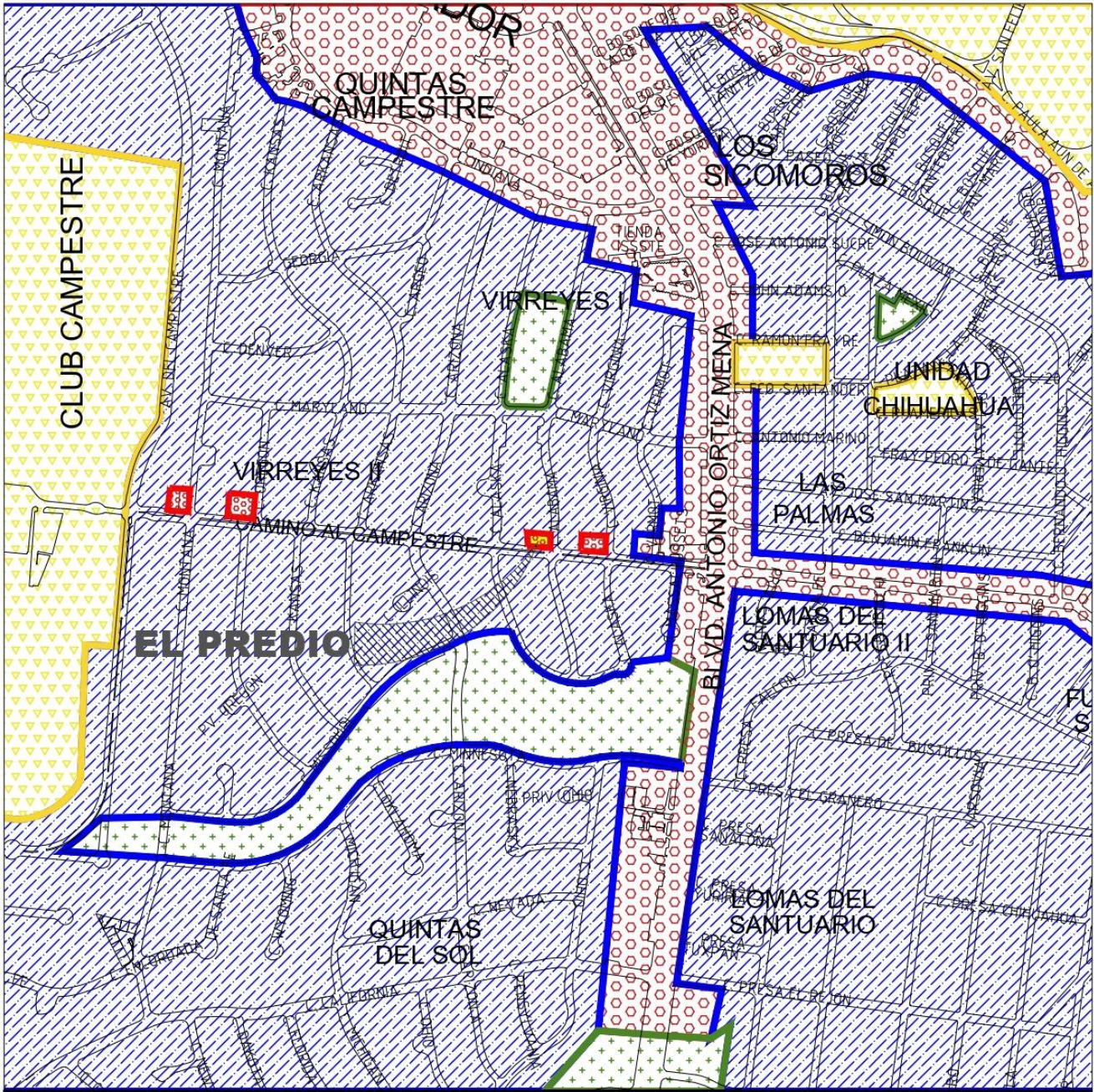


NORTE

PLANO:

A-6

SIN ESCALA



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA

ÁREA DE APLICACIÓN

SANTO NIÑO COLONIAS

NOTA:
ZONAS DEPARTAMENTALES DE RECIENTE
CREACION (1990). VER PLANO A-15

Cuadrícula UTM a cada 1000m



ZONAS DE VIVIENDA
(CONSTRUCCION PREDOMINANTE)



COMERCIO ADAPTADO A PARTIR DE VIVIENDA

ZONAS DE EQUIPAMIENTO



ZONAS DE RECREACION Y DEPORTE

ZONAS HOMOGÉNEAS

DIAGNÓSTICO

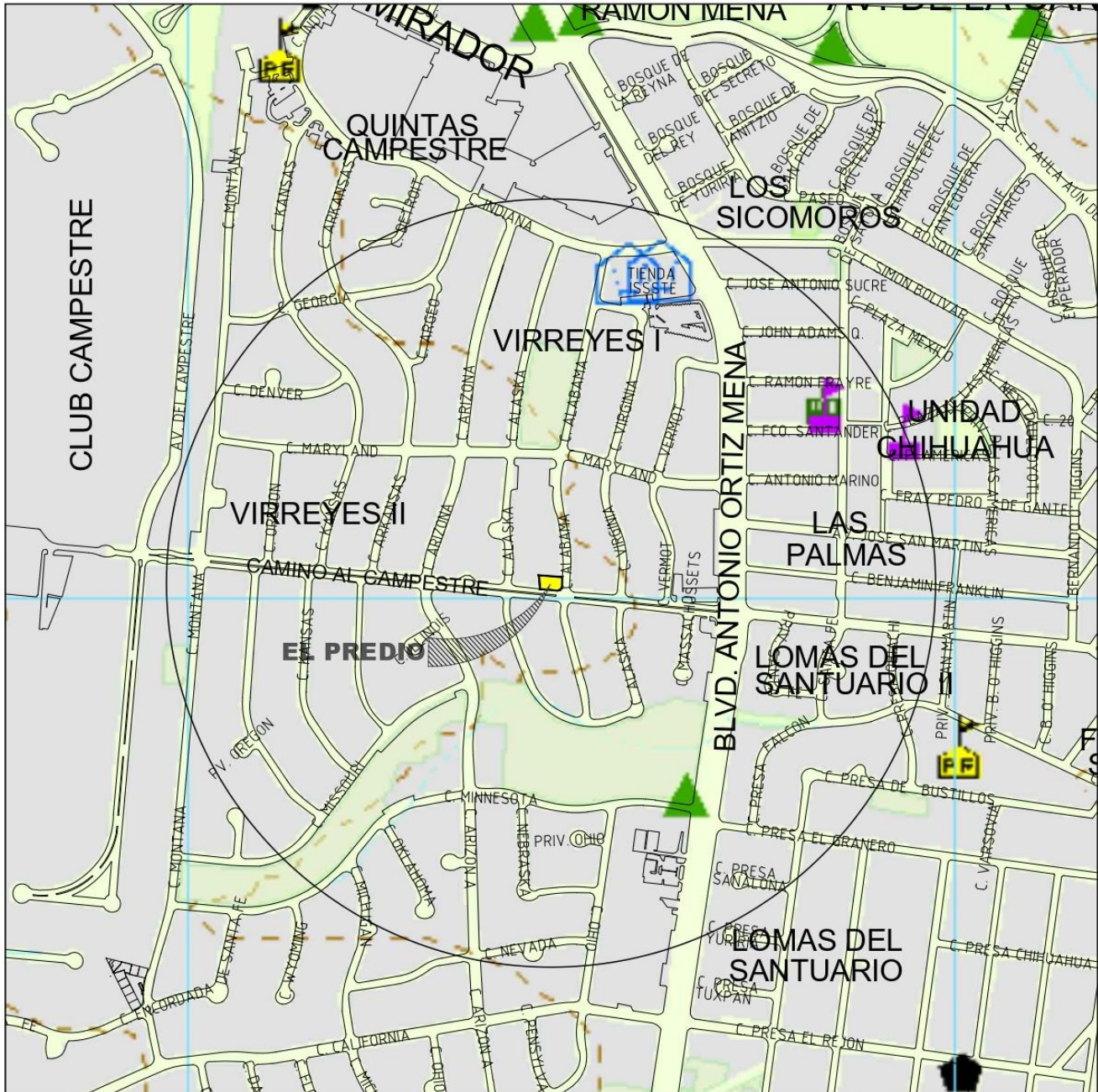


NORTE

PLANO:	
--------	--

A-7

SIN ESCALA

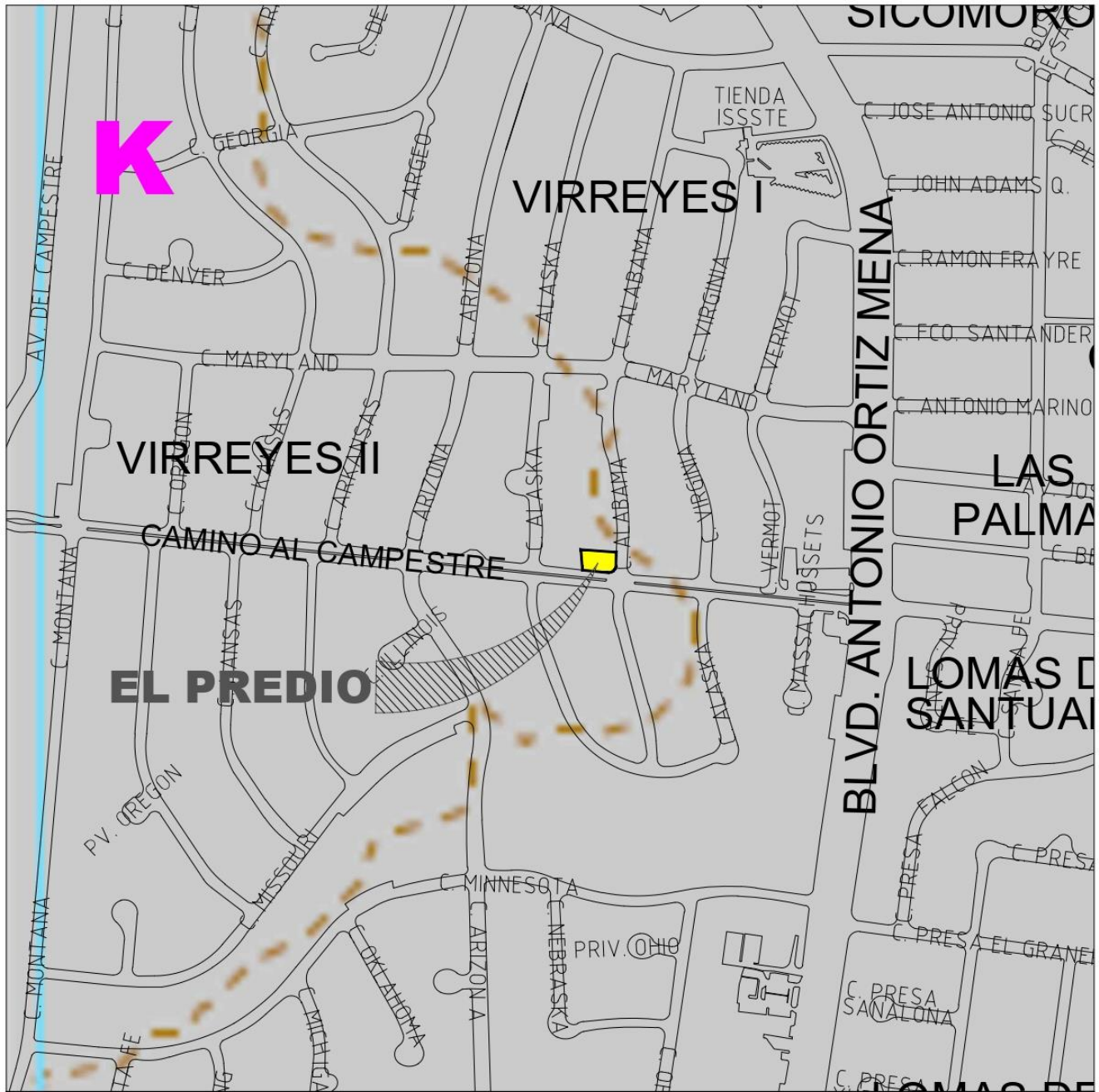


ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA ÁREA DE APLICACIÓN CURVA DE NIVEL RADIO (500 Mts) Cuadrícula UTM a cada 1000m	Comercio y Abasto Comercio Educación Preescolar Media Recreación y Deporte Monumento Parque / Jardín	EQUIPAMIENTO DIAGNÓSTICO 	NORTE PLANO: A-8 SIN ESCALA
---	---	--	--

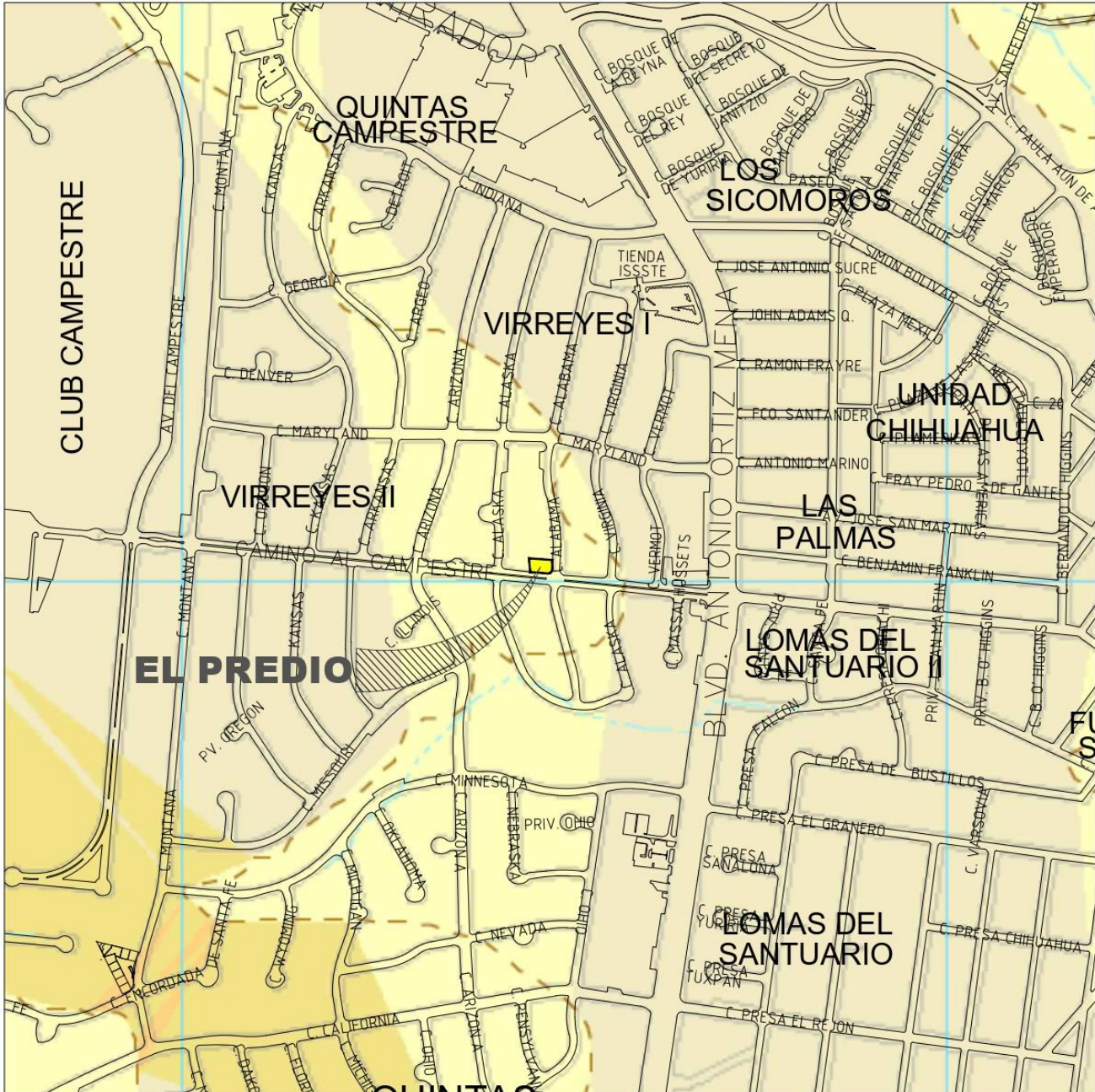
SIMBOLOGÍA		Área de aplicación		Unidades Geohidrológicas Material no consolidado con posibilidades altas Material consolidado con posibilidades bajas	AGUAS SUBTERRÁNEAS DIAGNÓSTICO	 NORTE
Relieve Curvas de nivel		Infraestructura Pozo (sin datos)				PLANO: A-9 SIN ESCALA

Cuadrícula UTM a cada 1,000 m

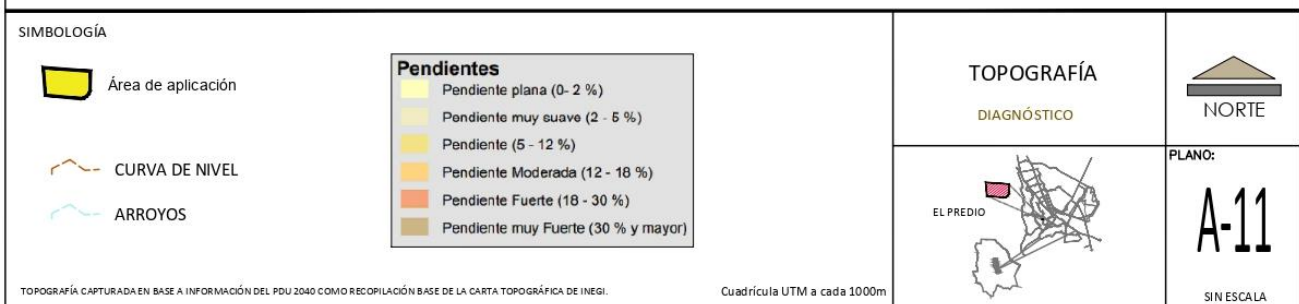


ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

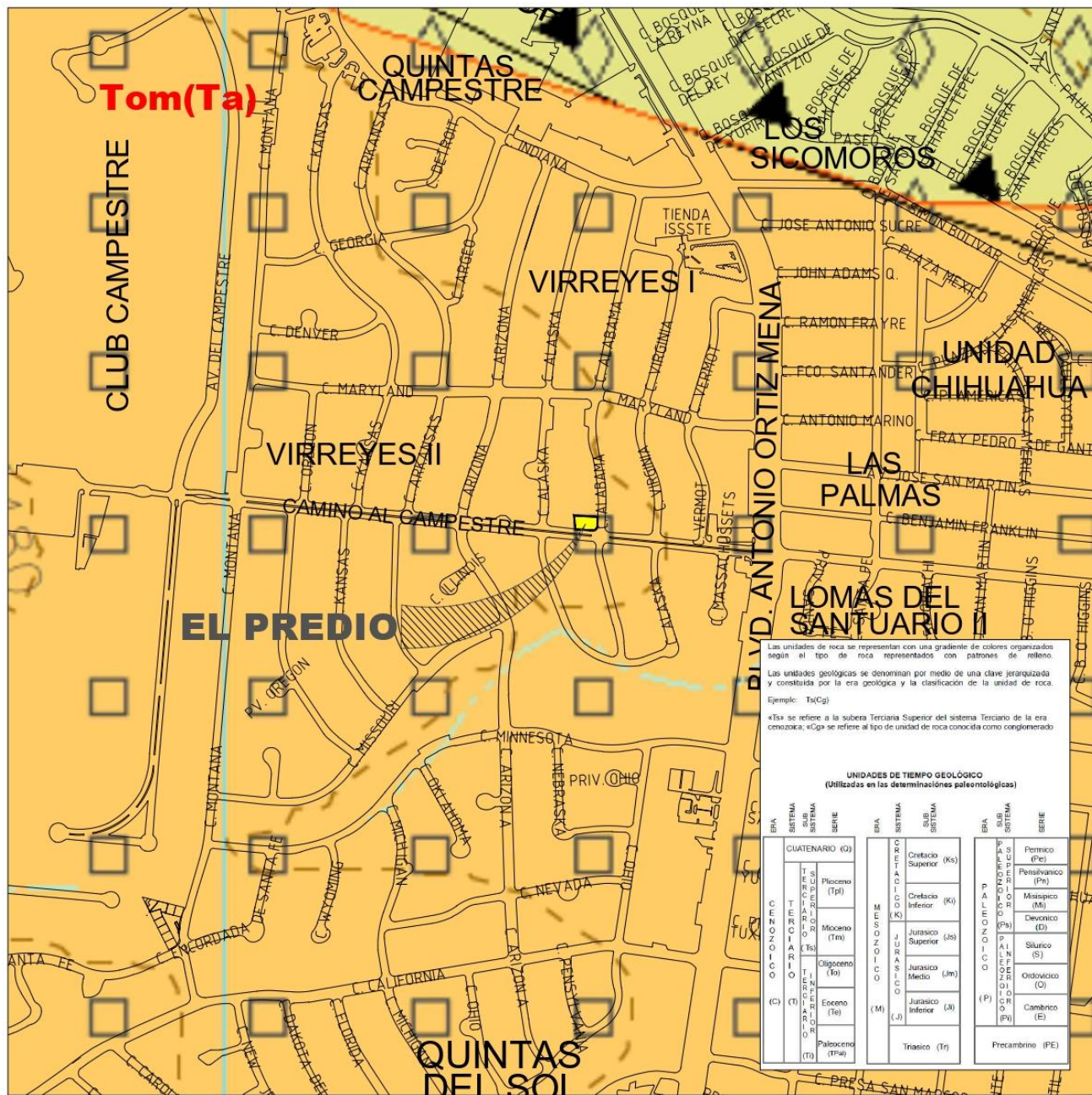
SIMBOLOGÍA		AGUAS SUPERFICIALES	
 Área de aplicación	 Limite del Área Urbana	 NORTE	
Relieve  Curvas de nivel	 Cuenca	DIAGNÓSTICO	PLANO:
Cuadrícula UTM a cada 1,000 m			A-10 SIN ESCALA



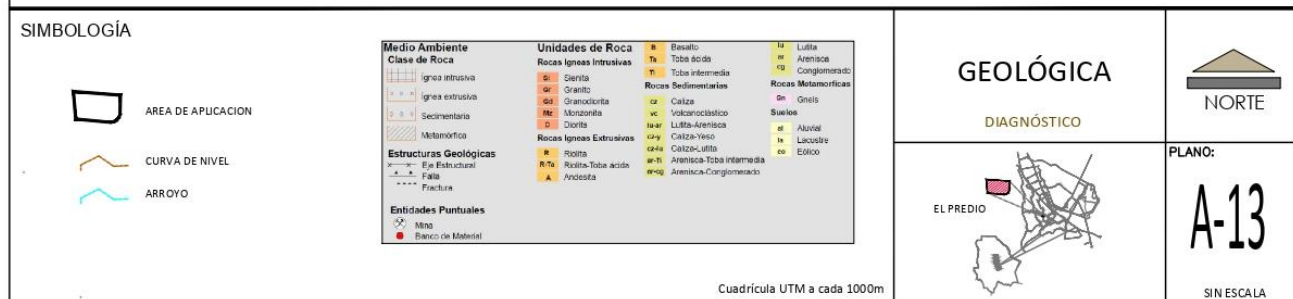
ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

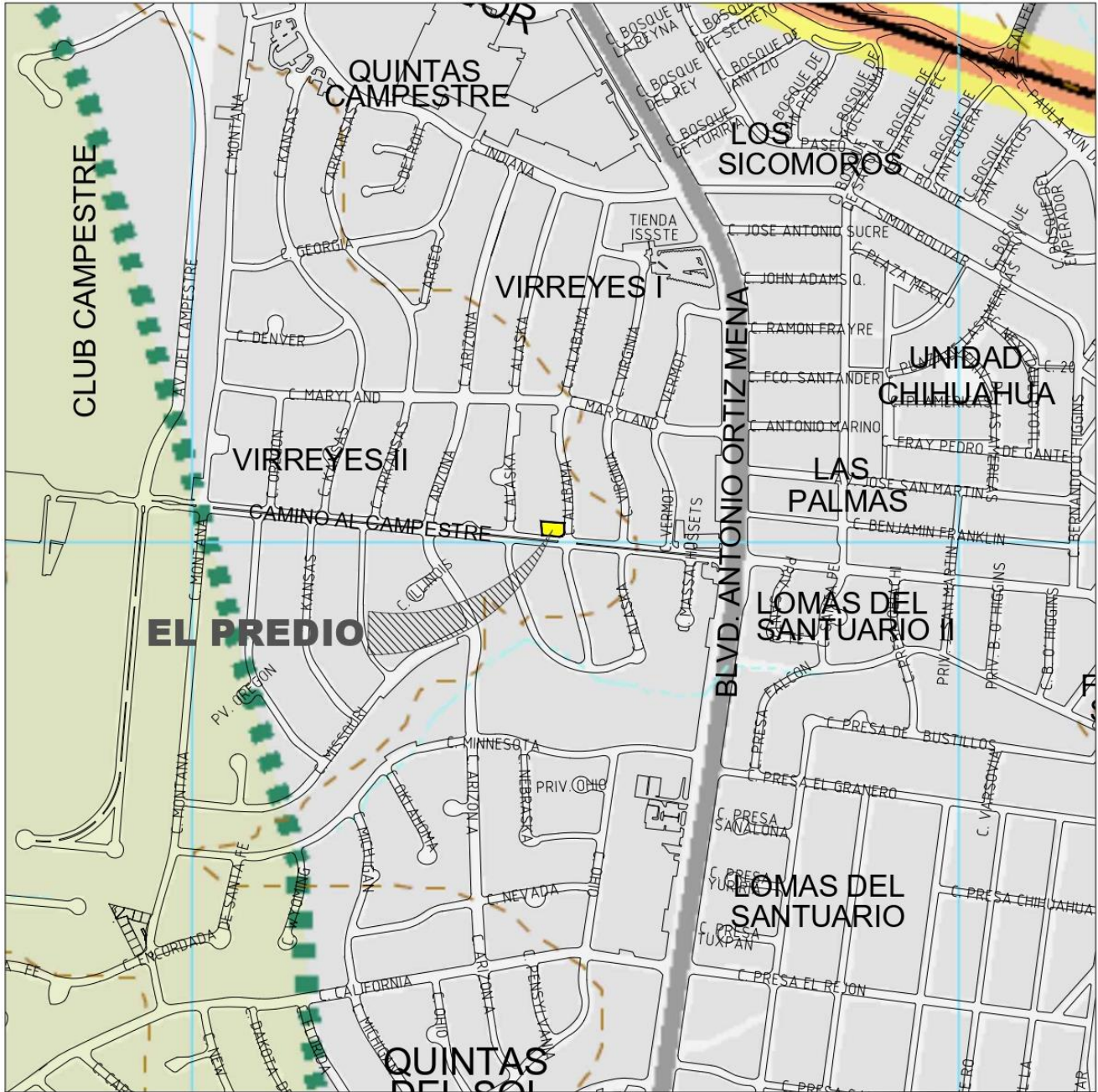


62



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"





ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"





ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA



ÁREA DE APLICACIÓN

1



NÚMERO Y VISTA DE FOTOGRAFÍA

IMAGEN URBANA

DIAGNÓSTICO

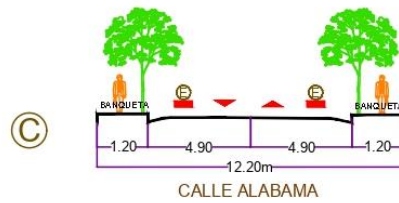


PLANO:

A-15

SIN ESCALA

SIMBOLOGÍA Área de aplicación PROPUESTA: COMERCIAL Y DE SERVICIOS (TIPO II) Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos		Usos de Suelo 13 - 25 viv/ha 26 - 35 viv/ha 46 - 60 viv/ha Comercio y Servicios Mixto Moderado Equipamiento General Recreación y Deporte		Jerarquía Vial Vialidad de Primer Orden; Primaria Vialidad Secundaria	USO DE SUELO PROPUUESTO ESTRATEGIA 		 NORTE PLANO: E-1 SIN ESCALA
Cuadrícula UTM a cada 2000m		COS: 1.00 CUS: SP ALTURA: SP NUM. DE NIVELES: SP					



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA



AREA DE APLICACIÓN



SENTIDOS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR



ESTACIONAMIENTO EN CORDÓN PERMITIDO



SECCIÓN DE VIALIDAD EXISTENTE
FUENTE: MEDIDA FÍSICA OBTENIDA POR CONSULTOR



VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE



VIALIDAD SECUNDARIA EXISTENTE

ESTRUCTURA VIAL

ESTRATEGIA

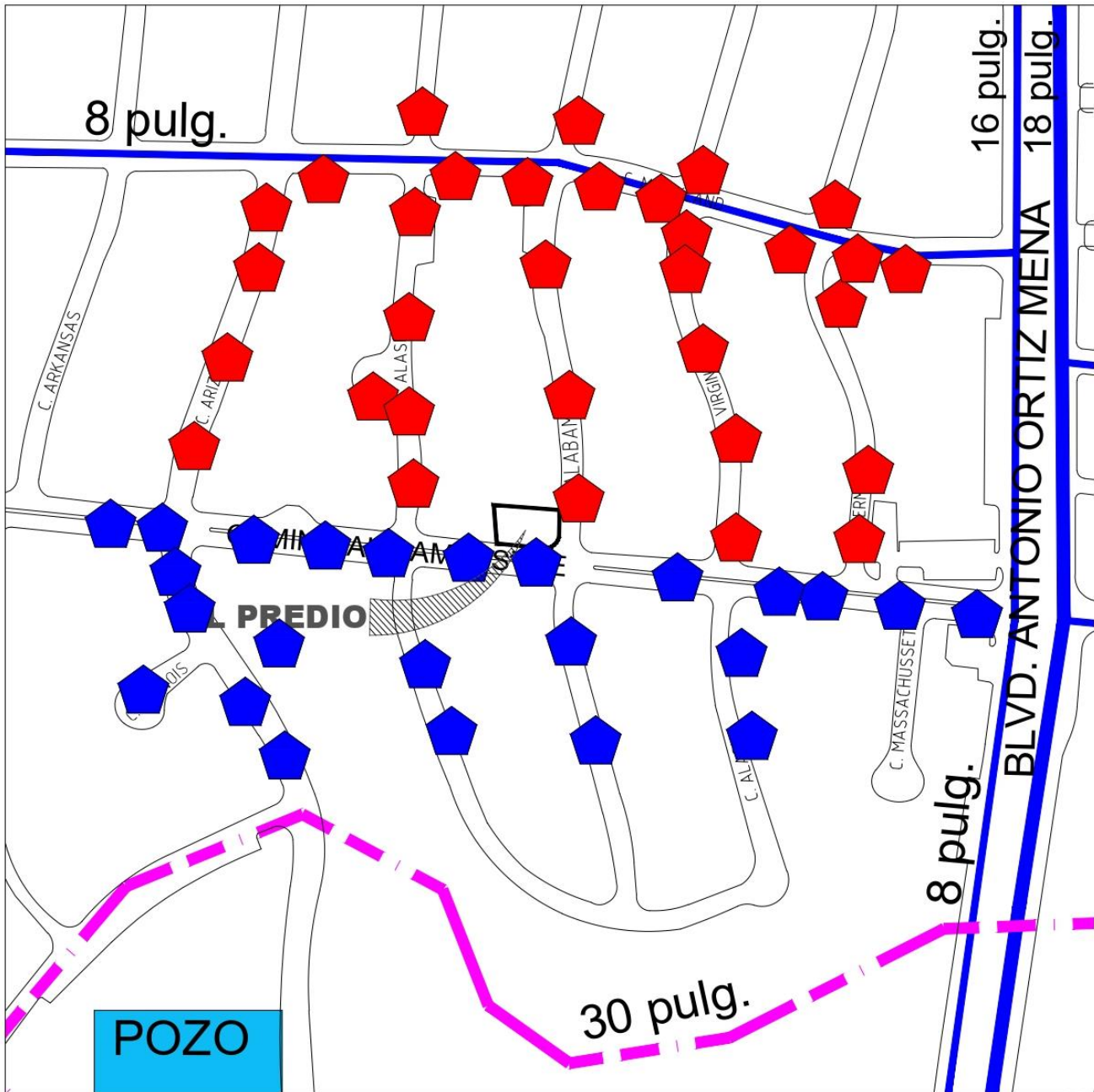


NORTE

PLANO:

E-2

SIN ESCALA



ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CAMPESTRE 4112"

SIMBOLOGÍA

- Área de aplicación
 POZO

- INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**
 RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
 8 pulg. DIÁMETRO DE TUBERÍA EN PULGADAS

- ALUMBRADO PÚBLICO**
 POSTE LUMINARIA (100w)
 POSTE LUMINARIA (250w)

- INFRAESTRUCTURA DRENAJE**
 COLECTORES DE ALCANTARILLADO SANITARIO
 18 pulg. DIÁMETRO DE TUBERÍA EN PULGADAS

INFRAESTRUCTURA DRENAJE
AGUA POTABLE
ENERGÍA ELÉCTRICA
 ESTRATEGIA



PLANO:

E-3

SIN ESCALA

Cuadrícula UTM a cada 100m

13. ABREVIATURAS.

PDU 2040	PDU 2040 Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Sexta Actualización.
msnm	Metros sobre nivel del mar.
DDUE	Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.
JMAS	Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.
CFE	Comisión Federal de Electricidad

14. BIBLIOGRAFÍA.

6ª ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. Anexo al periódico oficial no. 71, 4 de septiembre de 2021, acuerdo nO.111/2021.

5ª ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. Anexo al periódico oficial no. 76, 21 DE SEPTIEMBRE DE 2016. ACUERDO 099.

Diccionario de datos edafológicos. INEGI. 15-Octubre -1998

Diagnóstico ambiental urbano. IMPLAN

Plan Sectorial de Agua Pluvial. IMPLAN

Estudio del espacio urbano.

Ley General deL Equilibrio Ecológico y LA Protección al Ambiente.

Última reforma publicada DOF 04-06-2012

Censo General de Población y Vivienda 2010.

www.inegi.gob.mx

Normas Técnicas de Equipamiento Urbano.

Secretaría de Desarrollo Social.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal: Diario Oficial de la Federación 25 de mayo de 1992.

Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Social. Diario Oficial de la Federación: 4 de junio de 1992.

ATLAS DE RIESGO PARA LA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

Folleto Anexo al Periódico Oficial no. 99.

12 de diciembre de 2009.

PLAN SECTORIAL DE AGUA PLUVIAL EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

Folleto Anexo al Periódico Oficial no. 99.

12 de diciembre de 2009.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

FOLLETO ANEXO NO. 79, DECRETO N° LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

2 DE OCTUBRE DE 2021.

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 46 del 8 de junio de 2005.

DECRETO 195-05 II P.O.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989.

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Periódico Oficial del Estado No. 80.

Fecha de publicación: 5 de octubre de 2013.

Plan ESTATAL de Desarrollo 2022-2027.

Folleto Anexo al Periódico Oficial Anexo no. 37

En la ciudad de Chihuahua Chih.

Secretaría General de Gobierno

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024.

Folleto Anexo al Periódico Oficial

En la ciudad de Chihuahua Chih.

Secretaría General de Gobierno.

ACUERDO 077 Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
(ANEXO 2)

Chihuahua Chih. 5 de octubre de 2013.

Folleto Anexo al Periódico Oficial no. 80

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Fecha de Aprobación: 26 de septiembre de 1995

Fecha de Promulgación: 9 de octubre de 1995

Fecha de Publicación: 18 de noviembre de 1995

Fecha de reforma: 4 de febrero del 2004

Fecha de última reforma: 19 de junio de 2013.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Fecha de aprobación: 14 de junio de 1950

Ultima Reforma P.O.E. 2020.12.16/No. 10

Plan Sectorial de Movilidad Urbana de Desarrollo Sustentable para la Ciudad de Chihuahua.

Folleto Anexo al Periódico Oficial no. 99

Fecha de Publicación: 12 de diciembre de 2009.

Acuerdo no. 245

15. CRÉDITOS.

GOBIERNO FEDERAL

LIC. ANDRES MANUEL LOPEZ OBRADOR

PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO BONILLA MENDOZA

PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ELABORACIÓN DE DOCUMENTO

ESSPACCIO urbanismo + arquitectura

Arq. Wendy Nínive del Castillo Rosas.

Arq. Margarita Holguín Lugo.



Arq. Wendy Nínive del Castillo Rosas.

Responsable de estudio.

DRU 010

email: wendy@urbanismo.com.mx

Cel. 614 1827716

Chihuahua Chih. febrero de 2024.