

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como
Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 10 de septiembre de 2022.

No. 73

Folleto Anexo

ACUERDO N° 184/2022

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

A C U E R D O 184/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Extraordinaria de fecha veintinueve de junio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Parque Industrial Carolina II"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con superficie de **85,693.40** metros cuadrados.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los doce días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. **MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. **LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO**. Rúbrica.

**Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.E. 05/2022**

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 29 de junio del año 2022, dentro del punto número dos del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C.P. Víctor Ortiz Madrid en su carácter de representante legal de Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parque Industrial Carolina II", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con una superficie de 85,693.40 m²...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C.P. Víctor Ortiz Madrid en su carácter de representante legal de Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parque Industrial Carolina II", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con superficie de 85,693.40 m².

TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, 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, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de junio del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PARQUE INDUSTRIAL CAROLINA II"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo de la solicitud planteada por el **C.P. Víctor Ortiz Madrid** en su carácter de representante legal de **Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parque Industrial Carolina II**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con superficie de 85,693.40 metros cuadrados.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 2 de junio de 2022, signado por el **C.P. Víctor Ortiz Madrid** en su carácter de representante legal de **Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Parque Industrial Carolina II**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con superficie de 85,693.40 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "Parque Industrial Carolina II", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

TERCERO.- En tal sentido, se tuvieron por recibidos y agregados al curso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 2 de junio de 2022, signada por el C.P. Víctor Ortiz Madrid, en su carácter de representante legal de Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 15,511** de fecha 13 de marzo de 2018, otorgada ante la fe del Licenciado Juan Carlos Santana Fernández, Notario Público número 18 de la Ciudad de Zapopan, Jalisco, ante quien se constituyó la sociedad denominada Actalón, S.A. de C.V.;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,826** de fecha 31 de diciembre de 2019, otorgada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor Víctor Ortiz Madrid, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de accionistas de la persona moral Actalón, S.A. de C.V., a efecto de protocolizar la misma, que fue celebrada con fecha 26 de diciembre de 2019, en la cual se cambia la denominación de la sociedad a Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,865** de fecha 20 de enero del 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció la persona moral denominada Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V., representada por su Director General el Ingeniero Oscar Salomón Noble Ayub, a efecto de otorgar Poder y/o Mandato para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor de los señores Víctor Ortiz Madrid y Jorge Alberto Martínez Armendariz, para que lo ejerzan de manera conjunta o separadamente, el cual tiene un vigencia de 3 años contados a partir de la fecha de su expedición;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,912** de fecha 7 de febrero del 2020, otorgada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar un contrato de compraventa donde comparecer por una primera parte, el Licenciado Jaime Federico Elías Madero, en su carácter de Presidente del Consejo de Administración de la persona moral Intermex Servicios Corporativos de Administración, S.A. de C.V., como la parte vendedora y por otra parte la persona moral Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V., representada por su Director General el Ingeniero Oscar Salomón Noble Ayub, como la parte compradora, sobre el predio identificado como fracción 2 del lote 5 del predio Quinta Carolina al Norte de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 85,693.40 metros cuadrados, la cual obra debidamente registrado bajo el folio real 1889353, inscripción 97 del Libro 6635 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
7. **Certificado de Pago del Impuesto Predial transacción 2022-170934** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 24 de enero de 2022;
8. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio de planeación urbana "Parque Industrial Carolina II" transacción 2022-361494**, de fecha 13 de junio de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
9. **Oficio DASDDU/318/2022** de fecha 9 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Parque Industrial Carolina II";
10. **Oficio 304/2022** de fecha 13 de junio de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE

CONDICIONADO a solventar diversas observaciones técnicas especificadas en el mismo;

11. **Oficio DASDDU/314/2022** de fecha 08 de junio del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
12. **Oficio DDHE/0692/2022** de fecha 13 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
13. **Oficio DASDDU/319/2022** de fecha 06 de junio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del edicto del Estudio de Planeación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0547/2022**, de fecha 21 de junio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del edicto del Estudio de Planeación;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 18 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 27 de junio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos, condicionado a que sean solventadas las observaciones realizadas en el dictamen emitido por el IMPLAN;
16. **Oficio DASDDU/350/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 27 de junio de 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/350/2022 de fecha 27 de junio de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 18, celebrada el día 27 de junio del 2022, en la cual se aprobó el Estudio de Planeación por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente, se

cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parque Industrial Carolina II", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con superficie de 85,693.40 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C.P. Víctor Ortiz Madrid en su carácter de representante legal de Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.

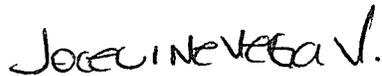
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Parque Industrial Carolina II", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa número 19701 del Predio Quinta Carolina, con superficie de 85,693.40 metros cuadrados.

TERCERO.- Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, 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, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 29 días del mes de junio del año 2022.

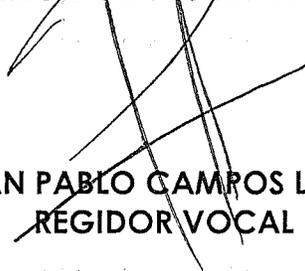
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C.P. VÍCTOR ORTIZ MADRID EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE TENEDORA DE PARQUES INDUSTRIALES, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PARQUE INDUSTRIAL CAROLINA II", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO INTENSO A INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA CRISTÓBAL COLÓN FONTANARROSA NÚMERO 19701 DEL PREDIO QUINTA CAROLINA, CON SUPERFICIE DE 85,693.40 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/350/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 27 de junio de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del C.P. Victor Ortiz Madrid en su carácter de representante legal de "Tenedora de Parques Industriales, S.A. de C.V.", propietario del predio ubicado en la Avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas, de esta ciudad, que suman una superficie de **85,693.40m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Parque Industrial Carolina II**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto**.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 318/2022 de fecha 9 de junio de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Parque Industrial Carolina II**", solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 304/2022 de fecha 13 de junio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Parque Industrial Carolina II**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/314/2022 de fecha 08 de junio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0692/2022 de fecha 13 de junio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 319/2022 de fecha 06 de junio de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0547/2022 de fecha 21 de junio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Parque Industrial Carolina II"** fue presentado en la **Decimo Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de junio del 2022** en donde fue aprobado por **unanimidad de votos, condicionado a que sean solventadas las observaciones del IMPLAN por medio de oficio No 304/2022 de fecha 13 de Junio del 2022.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Mixto Intenso a Industria de Bajo Impacto.**

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal de la empresa.
2. Acta constitutiva de la empresa
3. Poder del representante legal de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras del predio.
5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal de la empresa.
6. Oficio No. DASDDU 318/2022 de fecha 09 de junio de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 304/2022 de fecha 13 de junio de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/314/2022 de fecha 08 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0692/2022 de fecha 13 de junio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/319/2022 de fecha 06 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ-0547/2022 de fecha 21 de junio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décimo Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 27 de junio de 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Parque Industrial Carolina II".
14. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA COORDINADOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACION PARA CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO INTENSO A INDUSTRIA BAJO IMPACTO

(Fundamentado en el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021XIII P.E.)

PARQUE INDUSTRIAL CAROLINA II

Estudio de Planeación para Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso a Industria Bajo Impacto del predio identificado como: Fracción 2 del Lote 5 que se encuentra al oeste de la avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih.

Superficie del predio:
85,693.40 m²

Clave Catastral:
721-500-002

Responsable de la elaboración del estudio:

DRA. CECILIA O. OLAGUE CABALLERO

Director Responsable de Urbanismo: DRU012



JUNIO 2022

1. INTRODUCCION	
2. FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.1. PROCESO DE APROBACION	
2.2. AMBITO FEDERAL	
2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	
2.2.2. Ley de Planeación	
2.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 14	
2.2.4. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	
2.3. ÁMBITO ESTATAL.....	
2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua	
2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua	
2.3.3. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....	
2.3.4. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.	
2.3.5. Código Municipal para el Estado de Chihuahua	
2.4. ÁMBITO MUNICIPAL.....	
3. ANTECEDENTES	
3.1. ALCANCE TERRITORIAL	
3.1.1. Definición del área de estudio.....	
3.1.2. Definición del área de aplicación.....	
3.2. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN	
3.3. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO	
3.3.1. Ámbito regional.....	
3.3.2. Ámbito Urbano.....	
3.4. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.....	
3.5. ESTRUCTURA URBANA	
3.5.1. Zonas Homogéneas	
3.5.2. Zonificación Secundaria	
3.6. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO	
3.6.1. Valores del suelo	
3.6.2. Análisis poblacional.....	
3.6.3. Análisis de Actividades.....	

3.7.	ANALISIS DEL MEDIO NATURAL.....	
3.7.1.	Clima	
3.7.2.	Topografía y Orografía.....	
3.7.3.	Vegetación	
3.7.4.	Hidrología.....	
3.8.	ANALISIS DEL MEDIO FISICO	
3.8.1.	Usos Habitacionales.....	
3.8.2.	Comercios y Servicios	
3.8.3.	Equipamiento	
3.8.4.	Usos Mixtos.....	
3.8.5.	Usos Industriales.....	
3.8.6.	Predios Baldíos.....	
3.8.7.	Estructura Vial	
3.8.8.	Transporte Publico	
3.8.9.	Infraestructura.....	
3.8.9.1.	Infraestructura de Agua Potable y drenaje	
3.8.9.2.	Infraestructura de Drenaje Pluvial	
3.8.9.3.	Infraestructura de Energía Eléctrica y de comunicaciones	
3.8.10.	Riesgos y Vulnerabilidad.....	
3.9.	SINTESIS DEL DIAGNOSTICO	
4.	NORMATIVO	
4.1.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION.....	
4.1.1.	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027	
4.1.2.	PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.....	
4.1.3.	CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040	
4.2.	OBJETIVOS GENERALES.....	
4.3.	OBJETIVOS PARTICULARES.....	
4.4.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION	
4.4.1.	Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040.....	
4.4.2.	Normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	
4.4.3.	Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	

4.4.4.	Normatividad de Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....	
5.	ESTRATEGIA URBANA.....	
5.1.	ESTRATEGIA GENERAL.....	
5.2.	ESTRATEGIA PARTICULAR.....	
5.2.1.	Modelo de desarrollo	
5.2.2.	Enfoque inmobiliario	
5.2.3.	Formación de núcleos de actividad	
5.2.4.	Políticas de desarrollo.....	
5.2.5.	Usos predominantes	
5.2.6.	Zonificación secundaria.....	
5.2.7.	Movilidad.....	
5.2.8.	Infraestructura.....	
6.	INSTRUMENTAL.....	
6.1.	CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES	
6.2.	REGULACIÓN URBANA	
7.	SINTESIS DE LA PROPUESTA.....	
8.	REFERENCIAS.....	
9.	CREDITOS	
10.	ANEXO GRAFICO	

1. INTRODUCCION

El presente estudio plantea la necesidad de realizar una modificación a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, para promover un cambio de uso de suelo de Mixto Intenso (M3), a Industria de Bajo Impacto (IBI) con el propósito de apoyar el desarrollo industrial y la generación de empleo para Chihuahua.

Lo anterior de acuerdo a lo que establece la la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2021.10.02/No. 79, que posibilita la realización de estudios justificativos para el cambio de uso de suelo.

El predio en cuestión se encuentra en un área urbana al norte de la ciudad de Chihuahua dentro de una zona de uso de suelo Mixto Intenso (M3) y se pretende al cambio a Industria de Bajo Impacto (IBI) para el proyecto de desarrollo industrial. Esto inducirá un desarrollo positivo a la ciudad de Chihuahua y particularmente a la zona de contexto facilitando la generación de industria de bajo impacto que propiciará la creación del orden de 1000 empleos que permitirán elevar el nivel de vida de la población.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico, promovido por el propietario debidamente acreditado, para justificar el cambio de uso de suelo para el predio identificado como Fracción 2 del Lote 5 con una superficie de 85,693.40m², con clave catastral 721-500-002; que se encuentra al oeste de la avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih

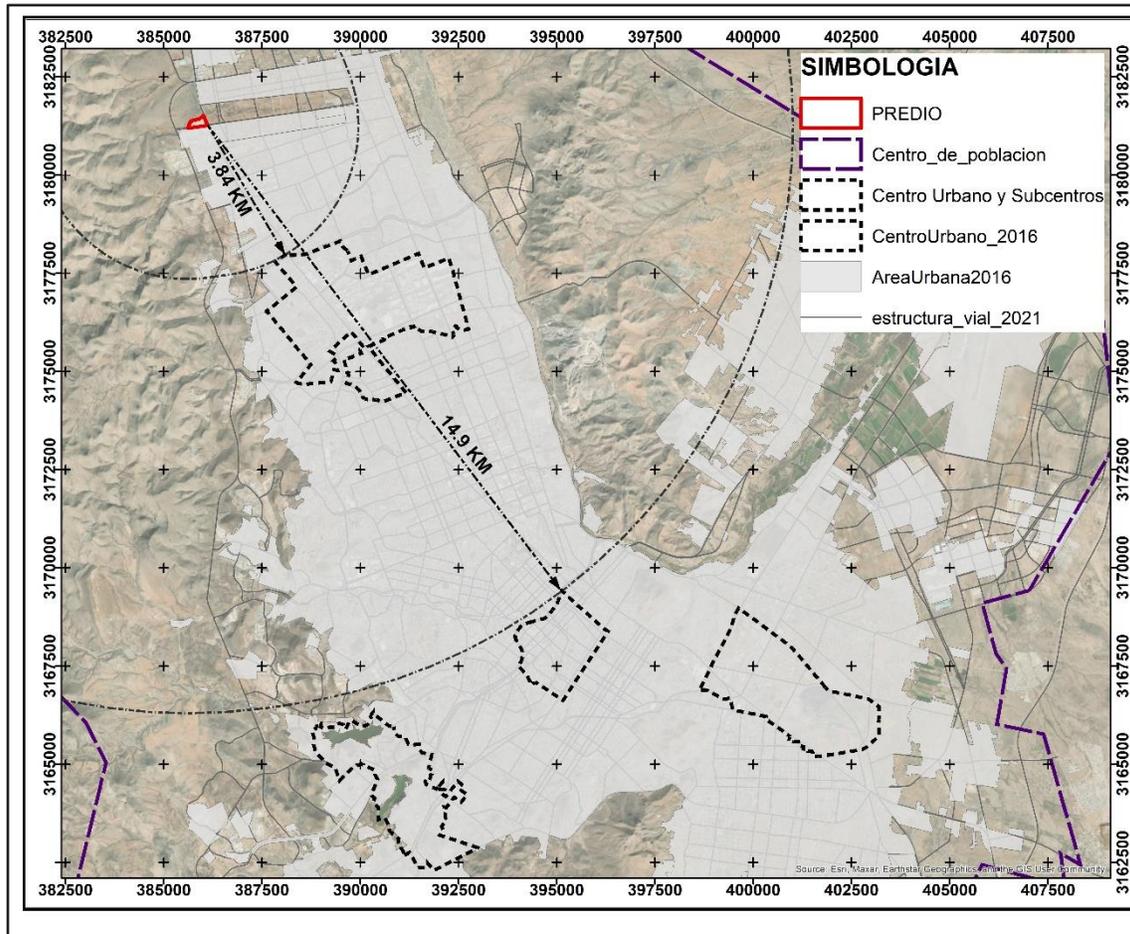


Figura 1. Ubicación Regional del área de aplicación en la ciudad. Fuente: PDU2040_Elaboracion Propia

Se anexa al presente instrumento la constancia de propiedad privada: a nombre de TENEDORA DE PARQUES INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según consta en la Escritura Pública, volumen numero 182 ciento ochenta y dos, escritura número 5912, cinco mil novecientos doce, emitida en la notaría pública No. 19, diecinueve, Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua, notario licenciado Víctor Manuel González López, con fecha 7 de febrero del 2020.

2. FUNDAMENTACION JURIDICA

El instrumento de planeación urbana denominado “ESTUDIO DE PLANEACION PARQUE INDUSTRIAL CAROLINA II” se formula con la finalidad de promover el cambio de uso de suelo de MIXTO Intenso (M3) a INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI), a fin de apoyar el desarrollo industrial de Chihuahua.

Se fundamenta en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2021.10.02/No. 79, que posibilita la realización de estudios justificativos para el cambio de uso de suelo, con el artículo 13 son atribuciones del Municipio, Fracción VI que el formular y administrar la zonificación prevista en los planes o programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización

del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano. Así como en los artículos 37, 74 y 77 de la misma ley.

Titulo Cuarto, “Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano”, Capítulo Duodécimo; “De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano”, artículo 77, “Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad o intensidad de su aprovechamiento adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

2.1. PROCESO DE APROBACION

El proceso de autorización es de acuerdo a lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2021.10.02/No. 79 en el Capítulo Undécimo: De los PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO:

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en*

cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.*
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.*
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.*
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.*
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.*

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

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

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

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

El cambio de uso de suelo del predio en estudio tiene como marco jurídico lo dispuesto en las siguientes legislaciones:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- c) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- d) Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- e) Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.
- f) Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
- g) Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
- h) Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

2.2. AMBITO FEDERAL

La presente modificación al uso de suelo del predio en estudio, se fundamenta legalmente en el ámbito federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente y demás ordenamientos legales aplicables.

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas al artículo 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación tanto en febrero de 1983 como en Junio de 1999 y sus párrafos reformados y adicionados en Junio y Diciembre de 2013, en Mayo de 2015 y en Febrero de 2017 y al artículo 26 reformado en Abril del 2006 y sus párrafos reformados en Junio de 2013 y en Febrero de 2014, respectivamente.

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y

que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo. Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013. El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio. Párrafo adicionado DOF 26-05-2015. El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución. Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación. Así mismo podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo. Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente. Párrafo reformado DOF 20-12-2013. La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios. La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución. Párrafo reformado DOF 05-06-2013, 20-12-2013. A fin de contribuir al cumplimiento de los objetivos señalados en los párrafos primero, sexto y noveno de este artículo, las autoridades de todos los órdenes de gobierno, en el ámbito de su competencia, deberán implementar políticas públicas de mejora regulatoria para la simplificación de regulaciones, trámites, servicios y demás objetivos que establezca la ley general en la materia. Párrafo adicionado DOF 05-02-2017 Artículo reformado DOF 03-02-1983.

Artículo 26. A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación. Párrafo reformado DOF 05-06-2013. Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática y deliberativa. Mediante los mecanismos de participación que establezca la ley, 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 sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal. Párrafo reformado DOF 10-02-2014. La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el

Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales. Párrafo reformado DOF 05-06-2013. En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley. Párrafo reformado DOF 10-02-2014.

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. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. 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. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Párrafo reformado DOF 06-02-1976, 10-08-1987, 06-01-1992.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Párrafo reformado DOF 24-10-1942, 10-02-1944.

XXI. Para expedir: a) Las leyes generales contemplarán también la distribución de competencias y las formas de coordinación entre la Federación, las entidades federativas y los Municipios; Párrafo reformado DOF 29-01-2016.

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución; Fracción adicionada DOF 06-02-1976. Reformada DOF 29-01-2016.

XXIX-D. Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional; Fracción adicionada DOF 03-02-1983. Reformada DOF 07-04-2006.

XXIX-E. Para expedir leyes para la programación, promoción, concertación y ejecución de acciones de orden económico, especialmente las referentes al abasto y otras que tengan como fin la producción suficiente y oportuna de bienes y servicios, social y nacionalmente necesarios. Fracción adicionada DOF 03-02-1983.

XXIX-G. Para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia

de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico. Fracción adicionada DOF 10-08-1987. Reformada DOF 29-01-2016.

XXIX-Q. Para legislar sobre iniciativa ciudadana y consultas populares. Fracción adicionada DOF 09-08-2012.

XXIX-Y. Para expedir la ley general que establezca los principios y bases a los que deberán sujetarse los órdenes de gobierno, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de mejora regulatoria; Fracción adicionada DOF 05-02-2017.

XXXI. Para expedir todas las leyes que sean necesarias, a objeto de hacer efectivas las facultades anteriores, y todas las otras concedidas por esta Constitución a los Poderes de la Unión. Fracción adicionada DOF 24-10-1942. Recorrida DOF 15-09-2017 Reforma DOF 20-08-1928: Eliminó del artículo las entonces fracciones XXV y XXVI.

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes: Párrafo reformado DOF 10-02-2014

I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado. Párrafo reformado DOF 23-12-1999.

II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, 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. Párrafo reformado DOF 23-12-1999.

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; e 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. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que

puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción; Párrafo reformado DOF 29-01-2016 Fracción reformada DOF 23-12-1999.

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas al artículo 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación tanto en Febrero de 1983 como en Junio de 1999 y sus párrafos reformados y adicionados en Junio y Diciembre de 2013, en Mayo de 2015 y en Febrero de 2017 y al artículo 26 reformado en Abril del 2006 y sus párrafos reformados en Junio de 2013 y en Febrero de 2014, respectivamente.

2.2.2. Ley de Planeación

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática. Esta Ley tiene una última reforma publicada DOF 16-02-2018 donde el artículo 21 ha sido reformado el primer párrafo y entrara en vigor el 1 de octubre de 2024

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen. Párrafo reformado DOF 23-05-2002, 28-11-2016.

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 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.

Las organizaciones representativas de los obreros, campesinos, pueblos y grupos populares; de las instituciones académicas, profesionales y de investigación de los organismos empresariales; y de otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en los aspectos de la planeación democrática relacionados con su actividad a través de foros de consulta popular que al efecto se convocarán. Así mismo, participarán en los mismos foros los diputados y senadores del Congreso de la Unión. Párrafo reformado DOF 13-06-2003

Las comunidades indígenas deberán ser consultadas y podrán participar en la definición de los programas federales que afecten directamente el desarrollo de sus pueblos y comunidades. Párrafo adicionado DOF 13-06-2003

Para tal efecto, y conforme a la legislación aplicable, en las disposiciones reglamentarias deberán preverse la organización y funcionamiento, las formalidades, periodicidad y términos a que se sujetarán la participación y consulta para la planeación nacional del desarrollo.

Párrafo reformado DOF 16-02-2018.

Artículo 26 Bis.- Los programas derivados del Plan deberán contener al menos, los siguientes elementos:

I.- Un diagnóstico general sobre la problemática a atender por el programa así como la perspectiva de largo plazo en congruencia con el Plan;

II.- Los objetivos específicos del programa alineados a las estrategias del Plan;

III.- Las estrategias para ejecutar las acciones que permitan lograr los objetivos específicos del programa;

IV.- Las líneas de acción que apoyen la implementación de las estrategias planteadas en cada programa indicando la dependencia o entidad responsable de su ejecución;

V.- Los indicadores estratégicos que permitan dar seguimiento al logro de los objetivos del programa, y

VI.- Los demás que se establezcan en las disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo adicionado DOF 16-02-2018

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

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993, recientemente actualizada y aprobada en el año de 2016 como Nueva Ley DOF 28-11-2016, última reforma DOF 01-06-2021. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; 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; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Capítulo Cuarto. Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

Artículo 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbana.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

Capítulo Séptimo, “Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano.

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para:

- VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales.
- XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y
- II. En las zonas que no se determinen de Conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
 - b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de

infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

Artículo 60. La legislación local, en las materias objeto de esta Ley, establecerá los requisitos para las autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios y para cualquier otra acción urbanística, en los siguientes términos:

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información;
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes;
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito;
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo;
- V. Deberá considerar expresamente la aplicación de negativas fictas, para los casos en que la autoridad sea omisa en el tiempo de resolución de las solicitudes, sin perjuicio de la responsabilidad que por esta omisión recaiga sobre los servidores públicos;
- VI. Deberá definir los medios e instancias de impugnación administrativa y judicial que, en su caso, procedan;
- VII. Deberá definir los casos y condiciones para la suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de resolución judicial;
- VIII. Deberá definir los casos y condiciones para la revocación de autorizaciones, y
- IX. La simplificación de las autorizaciones, permisos o licencias de las autoridades locales atenderán las recomendaciones que se emitan en términos del artículo 147 de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

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

Esta Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Enero de 1988 ha tenido su última reforma DOF 11-04-2022.

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:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar; Fracción reformada DOF 05-11-2013
- II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;
- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo.
- VII. Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; Fracción reformada DOF 19-01-2018.

IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y las Instituciones académicas y de investigación, los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental; Fracción reformada DOF 11-04-2022

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. Artículo reformado DOF 13-12-1996.

Capítulo II “Distribución de Competencias y Coordinación”

Artículo 4. La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales. *Párrafo reformado DOF 19-01-2018*

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable. *Párrafo adicionado DOF 25-02-2003. Artículo reformado DOF 13-12-1996.*

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

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

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

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

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

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

VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; *Fracción reformada DOF 19-01-2018.*

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

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población; Fracción reformada DOF 29-05-2012

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y Fracción reformada DOF 29-05-2012

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

Fracción adicionada DOF 29-05-2012. Reformada DOF 19-01-2018

Artículo reformado DOF 13-12-1996

2.3. ÁMBITO ESTATAL

Así mismo la presente modificación menor al vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Actualización 2016, se fundamenta legalmente en el ámbito Estatal, en lo que establece su Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Planeación, su Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Código Municipal, y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua

La Constitución Política del Estado de Chihuahua de mayo de 1921 con su Última Reforma POE 2022.03.26/No.25.

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística. [Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012]

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios. [Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E. publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015].

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

Artículo 64. Son facultades del Congreso:

I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del ámbito competencial reservado por la Constitución Federal;

II. Abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos.

III. Iniciar leyes o decretos ante el Congreso de la Unión, así como su abrogación, derogación, reforma y adición, facultades que ejercerá obligatoriamente tratándose de disposiciones federales que perjudiquen los intereses del Estado o se consideren anticonstitucionales y secundar cuando lo estime conveniente, las iniciativas hechas por las legislaturas de otros Estados. [Fracción reformada mediante Decreto No. 296-3-4 P.E. P.O.E. No. 7 del 24 de enero de 1979]

IV. Expedir la ley en materia municipal para establecer las bases generales que regulen el funcionamiento del municipio libre, como base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado; y la que establezca el procedimiento mediante el cual se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios y el Gobierno del Estado, o entre aquellos, con motivo de los actos derivados de los incisos c) y d) de la fracción V de este artículo. [Fracción reformada mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

V. Expedir la legislación en materia municipal conforme a las cuales los ayuntamientos ejercerán la facultad de aprobar los bandos de policía y gobierno, así como 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.

Artículo 93. Son atribuciones y obligaciones de quien ocupe la titularidad del Poder Ejecutivo del Estado: [Párrafo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCNT/0769/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 50 del 23 de junio de 2018]

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijan en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne;

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local. [Fracción reformada mediante Decreto No. 296-3-4 P.E. publicada en el P.O.E. No. 7 del 24 de enero de 1979]

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley. [Fracción reformada mediante Decreto No. LXV/RFCNT/0769/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 50 del 23 de junio de 2018]

2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Las disposiciones de esta Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de Enero de 1989, su Última Reforma POE 2021.09.04 / No. 71 establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

[Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018]

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, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

[Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018]

2.3.3. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Esta ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021, entro en vigor el 2 de noviembre del 2021; regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

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

XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

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.

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

VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.

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

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

I. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

II. Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.

III. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o las personas particulares, tanto en zonas urbanas como rurales.

- IV. Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.
- V. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Instalación y administración de parquímetros en la vía pública.
- X. Promover y participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas o metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y los convenios en la materia respectivos.
- XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación.
- XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos, la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano y proyectos de vivienda de mediana y alta densidad.
- XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población.
- XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de las personas y grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano, así como en sus modificaciones.
- XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.
- XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares en zonas que no sean consideradas de riesgo, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable.
- XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.
- XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia.
- XIX. Participar en la ejecución de los planes, programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley.
- XX. Crear, administrar y promover los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas de su competencia, de conformidad con esta Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:
- a. Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.
 - b. Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.
 - c. Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

XXII. Expedir los reglamentos y disposiciones administrativas para mejor proveer de las funciones y servicios de su competencia, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

XXIII. Realizar inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad de su competencia en la materia.

XXIV. Promover el desarrollo de mecanismos y estrategias de participación de la sociedad civil, en la programación de su presupuesto, en concordancia con lo dispuesto en esta Ley.

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

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

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 los 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.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de

que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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.

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

En el ámbito estatal, esta nueva ley, publicada en el Periódico Oficial del Estado con fecha 8 de junio de 2005 con Fe de Erratas del 10 de agosto de 2005, vino a abrogar a la antigua Ley Ecológica que había estado vigente desde el 9 de Octubre de 1991 y su Última Reforma POE 2018.05.12 / No. 38 en vigencia decreta:

Sección IV REGULACION AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

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

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

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

2.3.5. Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Fue publicada su Ley en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de Noviembre de 1995, Última Reforma POE 2021.10.23 / 85, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado de Chihuahua. [Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001]

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

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 con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y social, bajo los principios de igualdad sustantiva y no discriminación;

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, en los casos en que el Ayuntamiento correspondiente cuente con una. [Fracción reformada mediante Decreto No. 1334-2013 XI P.E. publicado en el P.O.E. No. 6 del 20 de enero de 2016]

II. Iniciar leyes y decretos con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia del gobierno municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de la iniciativa;

III. Vigilar que los actos de las autoridades municipales, observen los requisitos de legalidad y seguridad jurídica que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la particular del Estado;

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

b) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

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

d) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

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

f) La ejecución de programas de abasto;

g) Las acciones en materia de igualdad sustantiva, no discriminación y para prevenir, atender, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres, niñas, niños y adolescentes;

h) En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos;

XXVI. Aprobar y ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Estado, el Plan Municipal de Desarrollo con Perspectiva de Derechos Humanos, de Género, e interculturalidad, correspondiente a su periodo constitucional de gobierno y derivar de éste, los programas anuales para la ejecución de obras y la prestación de los servicios de su competencia;

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

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes: [Párrafo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada. [Fracción Derogada mediante Decreto No. 1193-04 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 87 del 30 de octubre del 2004]
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;
- X. Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio; y
- XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

XI. Las demás que le otorguen las leyes, reglamentos y manuales de organización.

Artículo 85. Cada Municipio podrá contar con un Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 cincuenta mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo. [Artículo reformado mediante Decreto LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 79 del 02 de octubre de 2021]

Artículo 86. La directiva del Consejo se integrará por una persona titular de la Presidencia que será nombrado por el propio Consejo de entre los representantes de los sectores social o privado de la comunidad, durará en el cargo cinco años, pudiendo ser reelecta; deberá ser experta en la materia, tendrá las atribuciones que este ordenamiento y demás le concedan, y una persona titular de la Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

La persona titular de la Presidencia tendrá voto de calidad; la persona titular de la Secretaría será la encargada de citar a las sesiones, levantar y autorizar, en unión de la persona titular de la Presidencia, en el libro destinado para el efecto, las actas de aquéllas y hacerse cargo de la correspondencia y el archivo.

[Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

Artículo 87. La persona titular de la Presidencia Municipal convocará a los grupos organizados de la comunidad para que integren el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, pudiendo estar integrado, si los hubiere en el Municipio, por:

- a) La o el representante del Gobierno del Estado;
- b) La o el representante del Gobierno Federal;
- c) Dos representaciones de la Administración Municipal;
- d) Dos Regidurías;
- e) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación;
- f) La o el representante del Centro Empresarial de Chihuahua;
- g) La o el representante de la Cámara Nacional de Comercio;
- h) La o el representante de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;
- i) La o el representante de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces; y
- j) Quienes el propio Consejo determine.

[Artículo reformado en su párrafo primero mediante Decreto LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 79 del 02 de octubre de 2021]

[Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

Artículo 91. El Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;
- V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;
- VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

VII. Someter a la aprobación de los Ayuntamientos, proyectos de la reglamentación del servicio de limpia, recolección, aprovechamiento, transformación, relleno sanitario e incineración de basura;

VIII. Recomendar al Ayuntamiento la presentación de iniciativa de Ley al Congreso del Estado, para que establezca contribuciones especiales con el fin de recaudar los fondos necesarios para la realización de una obra pública municipal;

IX. Recomendar la realización de obras y la prestación de servicios que contribuyan al bienestar de los habitantes del Municipio;

X. Designar cuando lo crea conveniente, comités especiales que dé seguimiento a la ejecución de una obra determinada;

XI. Promover la participación y colaboración de los vecinos del Municipio en las acciones gubernamentales de beneficio colectivo; y

XI. Realizar las demás atribuciones que le fijen las leyes y sus reglamentos.

[Artículo reformado en su párrafo primero mediante Decreto LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 79 del 02 de octubre de 2021]

2.4. ÁMBITO MUNICIPAL

Es competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua autorizar las modificaciones pertinentes al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, en base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021XIII P.E.

TITULO CUARTO. Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En el capítulo duodécimo: "De la modificación de los planes municipales de desarrollo urbano"

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

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

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

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

Requerimiento de autorizaciones urbanísticas

Artículo 211. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, las licencias y autorizaciones correspondientes de la autoridad municipal y estatal, las cuales estarán obligadas a verificar que toda acción, obra, servicio o inversión, sea congruente con la legislación y los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Las licencias y autorizaciones a que se refiere este artículo, señalarán los usos o destinos y principales condicionantes establecidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Objetivo de las autorizaciones

Artículo 212. Los objetivos de las autorizaciones y licencias son los siguientes:

- I. Identificar el inmueble relacionado con las autorizaciones y licencias mencionadas dentro de su contexto urbano, otorgando la consiguiente protección a sus titulares respecto de la legalidad de la acción u obra de desarrollo inmobiliario que va a realizar.
- II. Apoyar la planeación, gestión y programación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, evitando exceder su capacidad de carga.
- III. Promover el óptimo aprovechamiento del potencial urbano.
- IV. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea congruente con la legislación y planes aplicables.
- V. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y los instrumentos de planeación municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Evitar el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.
- VII. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y planes o programas aplicables.
- VIII. Conservar y mejorar el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural.
- X. Priorizar la densificación, compactación, conectividad, comunicación, accesibilidad y movilidad de los centros de población, desincentivando el crecimiento de las zonas urbanizadas.

Principios en la gestión de autorizaciones

Artículo 222. Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley y para la expedición de las licencias y autorizaciones a que se refiere la misma, actuarán con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, transparencia, máxima publicidad y buena fe.

3.1.2. Definición del área de aplicación

El área de aplicación motivo del presente estudio, la conforma un predio ubicado al norte de la ciudad de Chihuahua, identificado como Fracción 2 del Lote 5 con una superficie de 85,693.40m², con clave catastral 721-500-002; que se encuentra al oeste de la avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih.

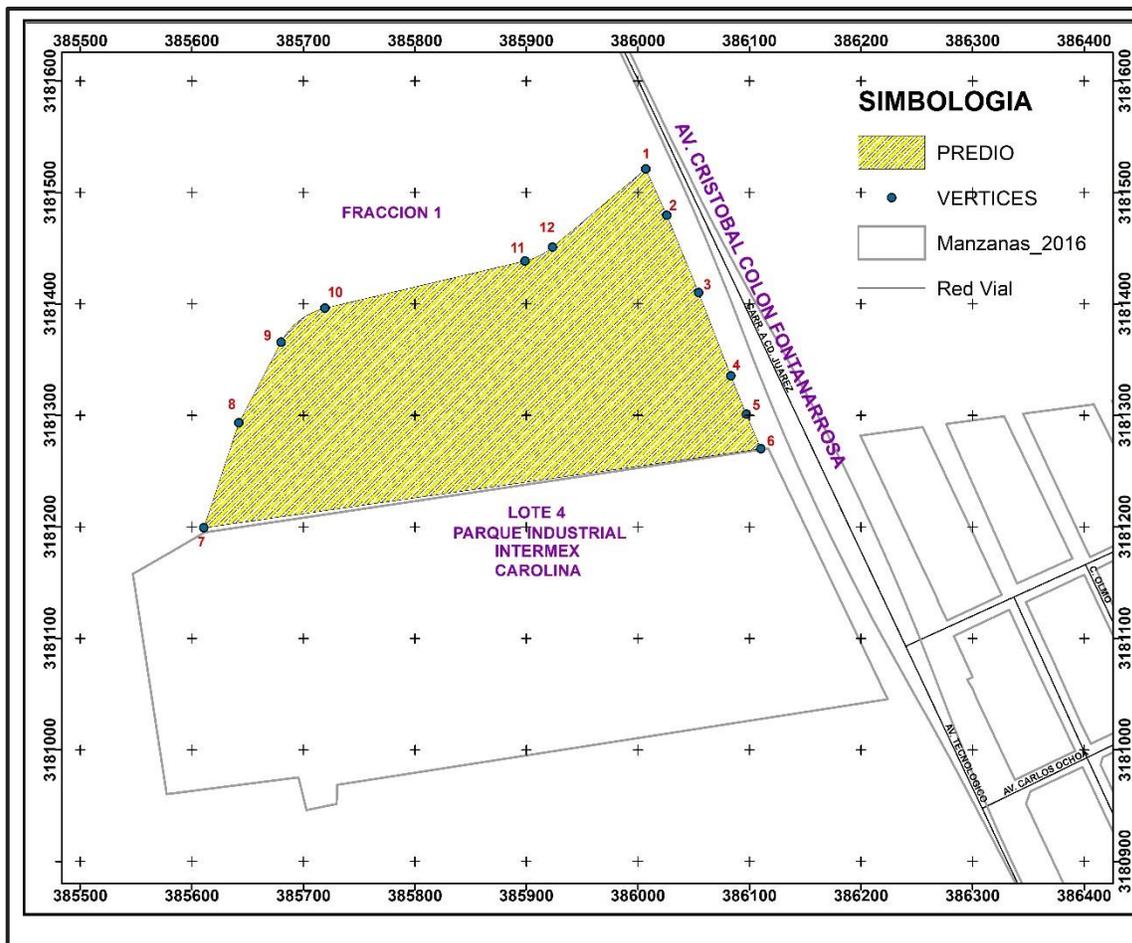


Figura 3. Ubicación y colindancias del área de aplicación. Fuente: PDU2040_Elaboracion Propia

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	3,181,521.07	386,007.01
1	2	S 24°18'48" E	45.62	2	3,181,479.49	386,025.79
2	3	S 22°28'33" E	75.02	3	3,181,410.17	386,054.47
3	4	S 21°00'52" E	80.00	4	3,181,335.49	386,083.16
4	5	S 22°00'11" E	37.04	5	3,181,301.15	386,097.04
5	6	S 22°53'28" E	33.71	6	3,181,270.09	386,110.15
6	7	S 81°54'49.55" W	504.51	7	3,181,199.13	385,610.66
7	8	N 18°23'19" E	99.38	8	3,181,293.43	385,642.01
8	9	N 27°43'18" E	81.62	9	3,181,365.69	385,679.98
9	10	N 52°12'24" E CENTRO DE CURVA DELTA = 48°58'12" RADIO = 60.00	49.73 LONG. CURVA = 51.28 SUB.TAN.= 27.32	10	3,181,396.16 3,181,337.78	385,719.28 385,733.09
10	11	N 76°41'30" E	184.33	11	3,181,438.59	385,898.66
11	12	N 63°21'56" E CENTRO DE CURVA DELTA = 26°39'8.63" RADIO = 60.00	27.66 LONG. CURVA = 27.91 SUB.TAN.= 14.21	12	3,181,450.99 3,181,496.98	385,923.38 385,884.85
12	1	N 50°02'22" E	109.10	1	3,181,521.07	386,007.01
SUPERFICIE = 85,693.40 m2						

Figura 4. Cuadro de construcción. Fuente: Propia

3.2. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El objetivo del presente estudio es analizar la factibilidad del cambio de uso de suelo de Mixto Intenso (M3) a INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI).

El estudio se realizará en consideración de la normatividad aplicable, en particular de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2021.10.02/No. 79, Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, y el análisis por AGEBS con datos obtenidos del INEGI.

En este sentido, el presente programa busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior de su propiedad sin alterar la zonificación primaria y su estructura urbana en cuanto a su infraestructura, usos de suelo colindantes y su estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello en este capítulo se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

3.3. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

3.3.1. Ámbito regional

De acuerdo a datos publicados por el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) Chihuahua, El Estado de Chihuahua (08) está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI.

En esta clasificación el municipio de Chihuahua (019) tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua. La distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la ciudad.

El predio en estudio está colindante a la Zona Especial de Integración al Desarrollo Norte de la ciudad con comunicaciones relevantes hacia Ciudad Juárez por medio de la Carretera 45. También tiene en el entorno el Libramiento Norte Sur que comunica la zona con la ciudad de Aldama y la ciudad de Aquiles Serdán que integran la zona Metropolitana de la ciudad de Chihuahua.

En el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua, Aldama-Chihuahua-Aquiles Serdan (2015) se señala en el apartado correspondiente a Industria;

“El estado de Chihuahua es uno de los líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial de Chihuahua, se sustenta, tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología. Entre las industrias tradicionales más importantes, se encuentran los clúster de industrial textil y confección, la industria forestal del mueble, el de materiales de construcción y en los últimos años se sumó la industria aero espacial”.

La ciudad de Chihuahua si bien tiene complejos industriales que operan como motores del desarrollo de la industria y de la dinámica económica, requiere del apoyo para la creación de nuevos complejos que tengan conectividad y accesibilidad. El apoyo requerido según el POZMC consiste en facilidad para realizar trámites, apoyos financieros y conectividad eficiente.

Industria maquiladora.

El Municipio de Chihuahua ocupa el 6° lugar en personal ocupado en la IME en relación a los demás Municipios en el país. También ocupamos el 6° lugar en el indicador de valor agregado por persona ocupada en la IME, pero son otros los Municipios que en este rubro nos rebasan. En el Municipio las principales ramas económicas de la Maquiladora son las de eléctrica-electrónica y arneses automotrices.

3.3.2. Ámbito Urbano

La ciudad de Chihuahua a partir del 2015 goza de la denominación como Zona Metropolitana (ZM) al ser una extensión urbana que rebasa los límites municipales, concentrar los poderes del estado y por el fenómeno de inmigración de otras ciudades de la entidad. La ZM de Chihuahua se integra con los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, siendo la Ciudad de Chihuahua núcleo de esta zona.

El Centro de Población se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuáles 25,119.21 hectáreas le corresponden al área urbana (registros del 2016) de acuerdo al historial de planes de desarrollo urbano aprobados, contando con una población de 937,674 habitantes según la encuesta intercensal del 2020 de INEGI.

La dinámica constante de desarrollo que presenta la ciudad de Chihuahua ha provocado el crecimiento de la población y la migración del campo a la ciudad con la consecuente diversificación de actividades económicas requiriéndose de mayores superficies de suelo destinadas al desarrollo urbano. Los predios en estudio están colindantes a la ZEID Norte que en los últimos años ha manifestado en algunas zonas un crecimiento urbano considerable y en la zona de granjas suburbanas un incipiente desarrollo, presentándose grandes extensiones habitacionales carentes de los servicios, equipamiento, comercio e industria que se requieren para vivir, además generalmente se encuentran desconectados del resto de la estructura urbana.

La necesidad de consolidar las áreas industriales requiere sea con criterios de sustentabilidad buscando se generen empleos suficientes que la sociedad demanda. La accesibilidad de la zona reducirá la necesidad de traslados innecesarios con la consecuente reducción de la contaminación ambiental. Se busca promover el desarrollo integral y sustentable del polígono de actuación

3.4. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área normada por el presente documento está constituida por predio identificado como: Fracción 2 del Lote 5 que se encuentra al oeste de la avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih con un superficie de 85,693.40 m2 y clave catastral:721-500-002, propiedad privada a nombre de TENEDORA DE PARQUES INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según consta en la Escritura Pública, volumen numero 182 ciento ochenta y dos, escritura número 5912, cinco mil novecientos doce, emitida en la notaría pública No. 19, diecinueve, Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua, notario licenciado Víctor Manuel González López, con fecha 7 de febrero del 2020. (Se anexa copia de la escritura)

3.5. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la relación y el orden guardado entre las distintas partes que componen la ciudad. Esta organización determinada por las acciones públicas, privadas y sociales llevadas a cabo en distintas épocas, se encuentra en crecimiento y en estado dinámico. Dicha organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad, los cuales generan centros de actividad jerárquicos y entrelazados.

Como en la mayoría de las ciudades, la estructura urbana que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una estructura primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, de equipamiento, etc.

Con la estrategia del PDU2040 de descentralizar los núcleos de servicios urbanos para la ciudad a fin de fortalecer los distintos sectores de la ciudad que incluyen el equipamiento, comercio y servicios, y a fin de descentralizar los servicios del centro urbano, propone la creación de tres subcentros urbanos localizados al suroeste, sureste y al noroeste de la misma. En lo que respecta al entorno del área de estudio este se encuentra fuera del radio de cobertura del subcentro urbano norte y forma parte de la ZEID Norte. En este polígono de actuación ZEID Norte uno de los principales corredores comerciales y de servicios se ubican en la Av. Cristóbal colon Fontanarrosa, los cuales aportan a la participación económica del sector. Las vialidades principales de la zona se han construido para dar acceso a los desarrollos habitacionales, comerciales e industriales.

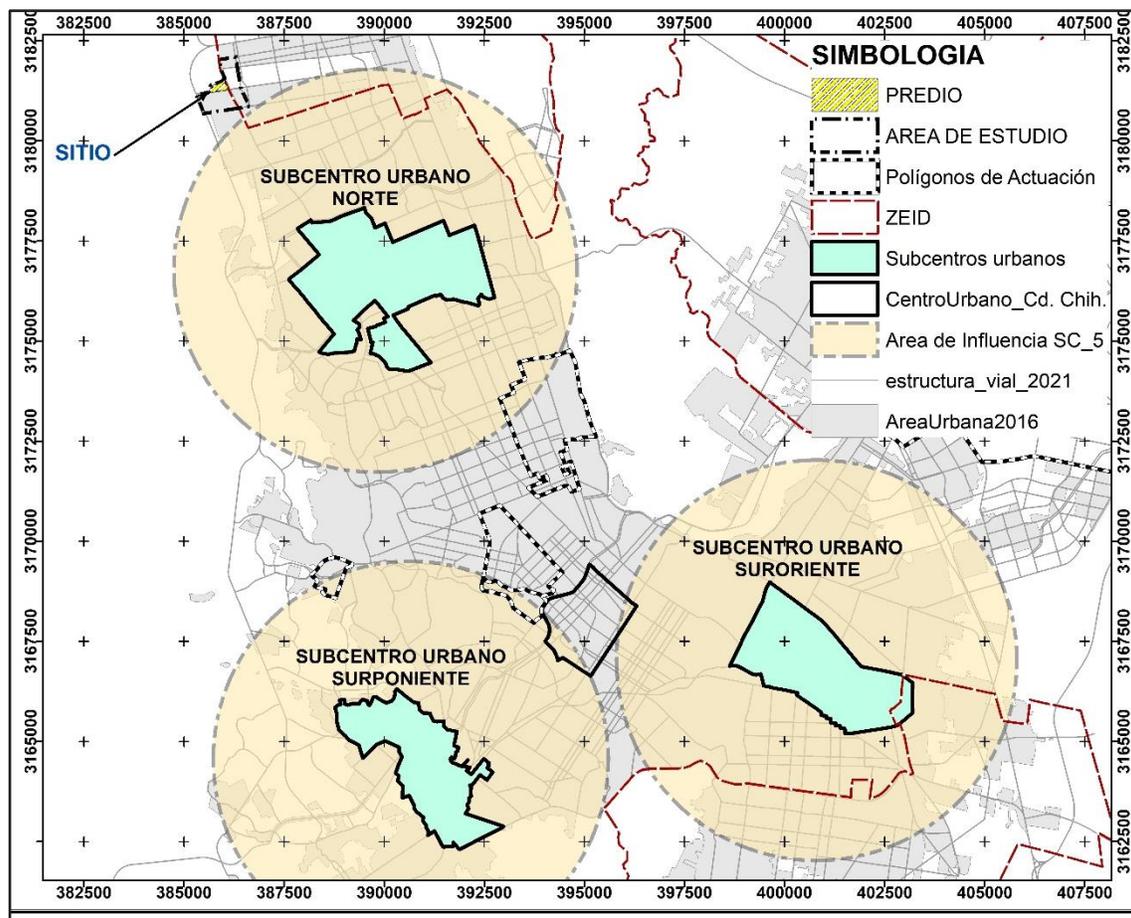


Figura 5. Estructura Urbana de la ciudad y área de estudio. Fuente: PDU2040_Elaboracion Propia

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71, el área de aplicación objeto del presente instrumento se localiza dentro de la zona denominada U o urbana, que como su nombre lo dice, es una zona urbanizable y construible y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

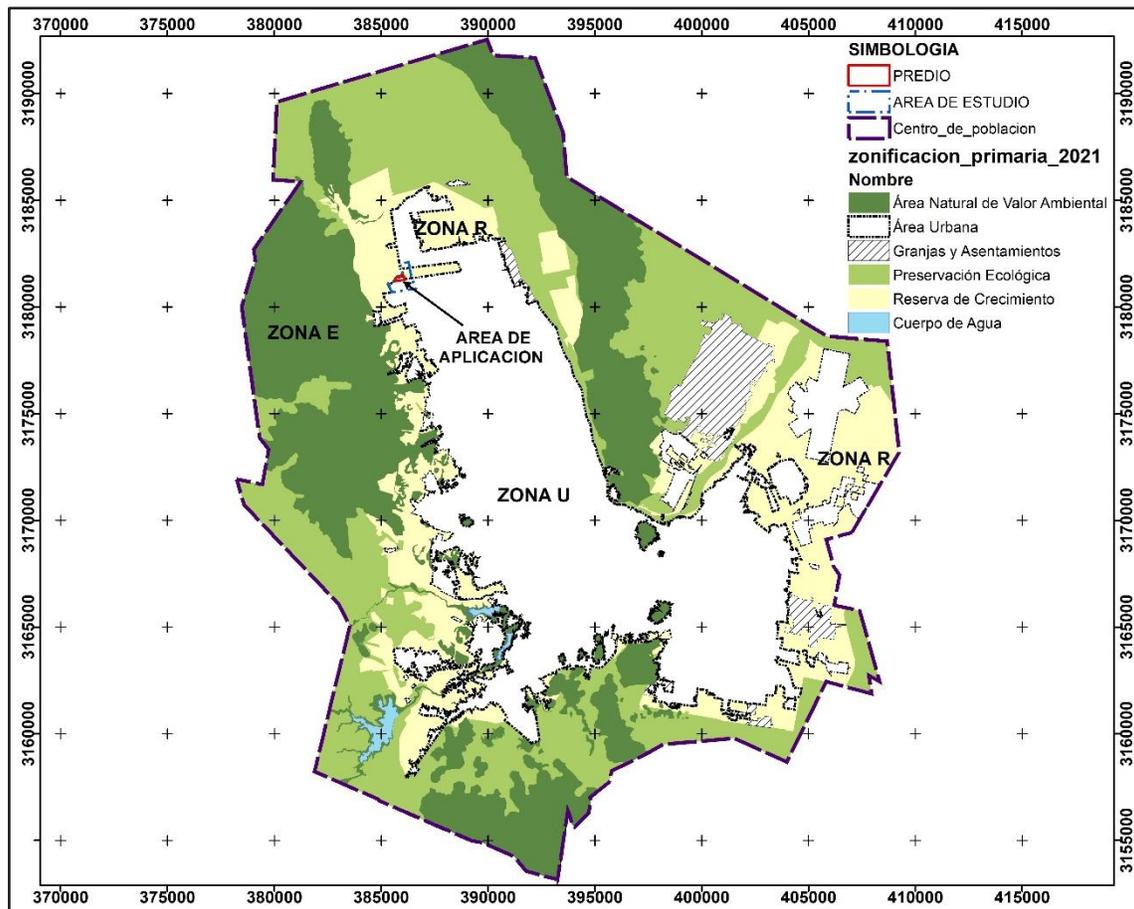


Figura 6. Zonificación Primaria. Fuente PDU 2040, elaboración propia

3.5.1. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

En este caso en particular dentro del área de estudio se tiene dos zonas homogéneas las cuales contemplan una zona industrial compuesta por un parque industrial colindante a bodegas de almacenamiento y por otra parte un asentamiento humano formada por granjas suburbanas denominada colonia Granjas el Valle donde actualmente se manifiesta una ocupación del suelo con vivienda unifamiliar, y diversos usos de suelo como bodegas con carencia de equipamiento, servicios y comercio. En general en la zona de estudio se cuenta con servicios urbanos como energía eléctrica, alcantarillado sanitario y agua potable, con calles pavimentadas de las vialidades principales de la zona. La movilidad urbana por su ubicación cercana a la Av. Tecnológico es bastante buena con diversas rutas de transporte público y sin infraestructura específica para una movilidad no motorizada.

3.5.2. Zonificación Secundaria

De acuerdo al PDU 2040 vigente, el área de estudio se define principalmente con cuatro usos de suelo como Industria Bajo Impacto, Mixto Intenso, Mixto Suburbano y Habitacional de 46 – 60 viv/ha, este último no presente ningún tipo de desarrollo.

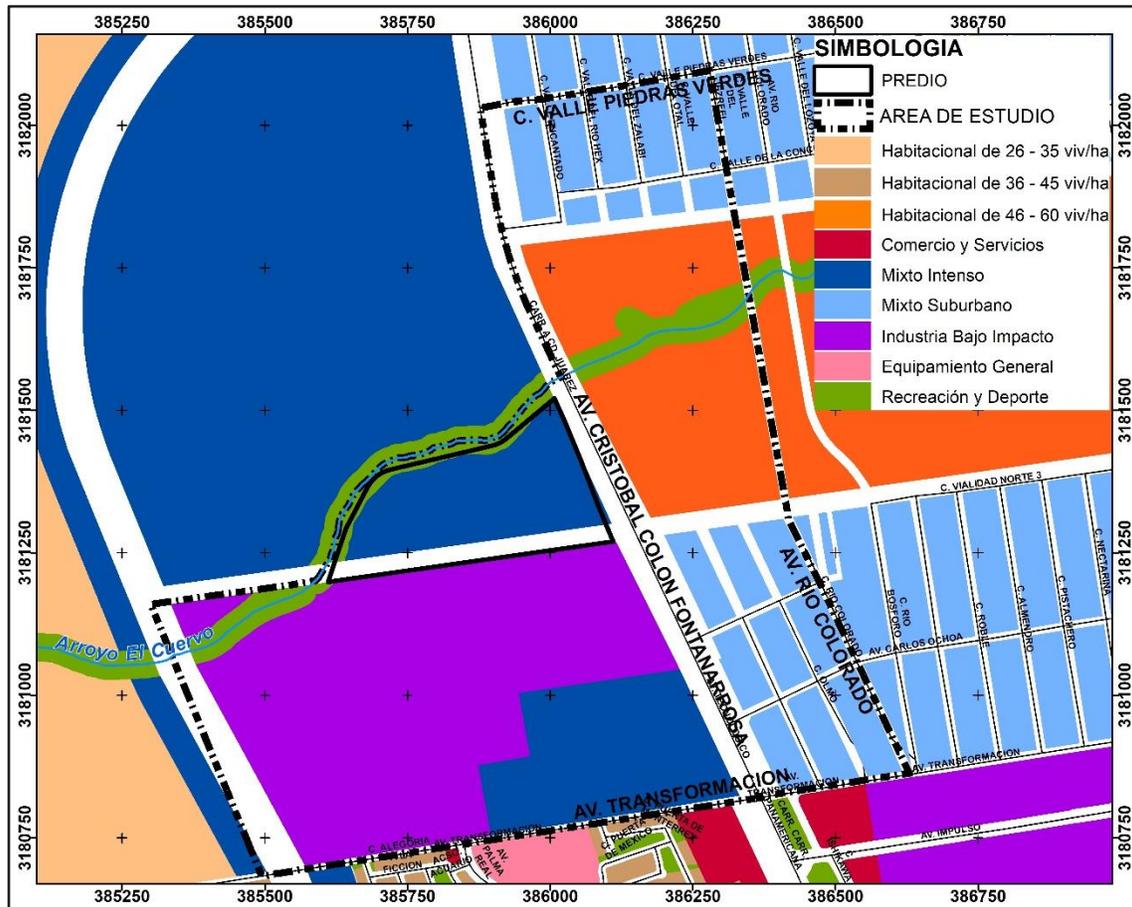


Figura 7. Usos de suelo presentes en el área de estudio. Fuente PDU2040, elaboración propia.

3.6. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

3.6.1. Valores del suelo

La definición de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua está determinada por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros y son reflejados en la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2022 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia. Para el caso de los desarrollos localizados dentro del área de estudio, y con base en la tabla antes mencionada, se tiene los siguientes valores unitarios del suelo: Para los predios ubicados en la zona Z.C. sector 461, corredor de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa (de Av. Transformación y Av. Leopoldo Enrique Ordoñez) se tiene un valor \$ 2,700.00 por metro cuadrado; Para los predios ubicados en la zona Z.C. sector 461, corredor de la Av. Transformación (de carretera panamericana a límite de sector urbano) se tiene un valor de \$ 2110.00 por metro cuadrado; Para los predios ubicados en la zona Z.P.I. sector 461, Parque Industrial (Industria Bajo Impacto) se tiene un valor de \$ 1180.00 por metro cuadrado; Para los predios ubicados en la zona Z.C. sector 465, Corredor (Habitacional H+60), Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa (de calle Valle de Portugal a Av. Leopoldo Enríquez) se tiene un valor de \$ 1780.00 por metro cuadrado; Por último, para los predios ubicados en la zona Z.C. sector 477. Corredor (Mixto Intenso), Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa (de Libramiento Oriente a Av. Leopoldo Enríquez) se tiene un valor de \$ 1780.00 por metro cuadrado.

3.6.2. Análisis poblacional

La distribución demográfica muestra que el 25.05% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua y a su vez el 97.2% de la población municipal se asienta en la ciudad.

Para el análisis poblacional de la zona de estudio se obtuvo información de las manzanas ubicados dentro de la misma. Se tomaron datos del Mapa Digital de México INEGI para conocer la cantidad de habitantes que se encuentran en la zona el cual resultó ser un total de 12 habitantes con un total de 18 viviendas.

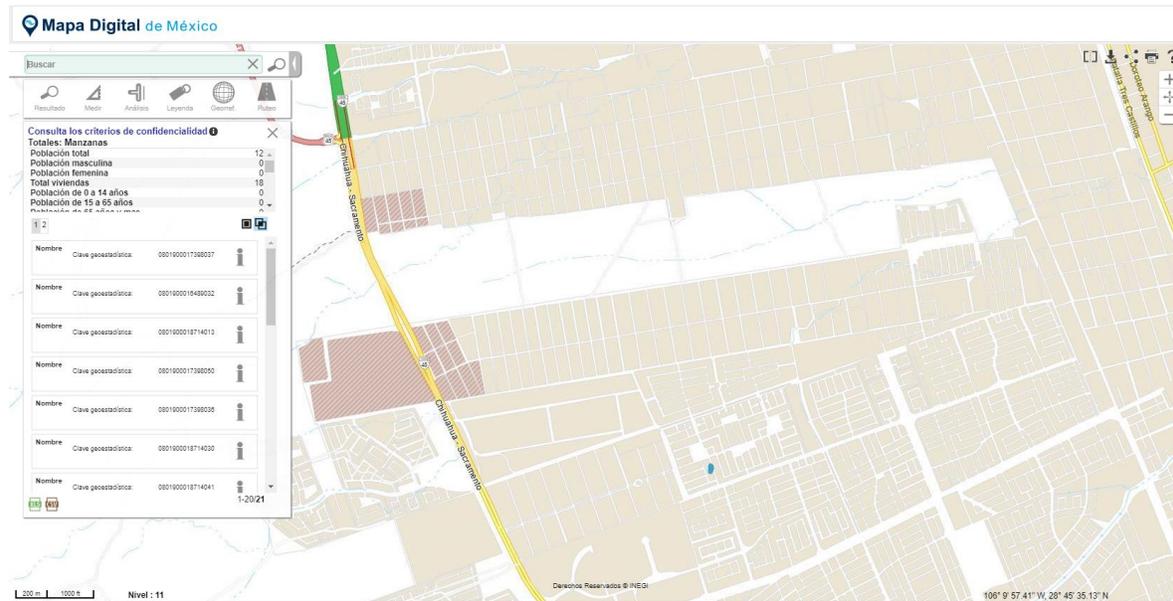


Figura 8. Total de población y viviendas en la zona de estudio. Fuente Mapa Digital INEGI, consulta 2022, INEGI.

3.6.3. Análisis de Actividades

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia. La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios. Así mismo se ha perfilado al Municipio hacia el alcance de sectores económicos potenciales como son: los Centros de diseño, Centros de Investigación, Desarrollo de Servicios de Exportación (Call Centers), Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido: la cercanía con Estados Unidos de América, una fuerte actividad industrial, así como altas expectativas para la consolidación de servicios asociados a las actividades económicas.

La distribución de la población económicamente activa (PEA) según la percepción de ingresos es: el 20.4% recibieron hasta un salario mínimo, el 41.8 % recibieron más de uno hasta dos salarios mínimos el 22.2% percibieron más de dos y hasta cinco salarios mínimos y el 4.4 %

obtuvieron más de cinco salarios mínimos, estos dos últimos grupos son los que tienen más posibilidades para la adquisición de una vivienda con crédito hipotecario.

3.7. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL

3.7.1. Clima

El área de estudio se ubica dentro de una amplia región climática que de acuerdo a la clasificación de Köppen es: BS1 kw (Semiseco templado), que significa clima estepario seco, vegetación tipo matorral xerófilo, matorral espinoso y pastizal; templado con lluvias de verano, presenta canícula o sequía de medio verano o sequía intraestival. La temperatura media anual va de 18° a 22° C.

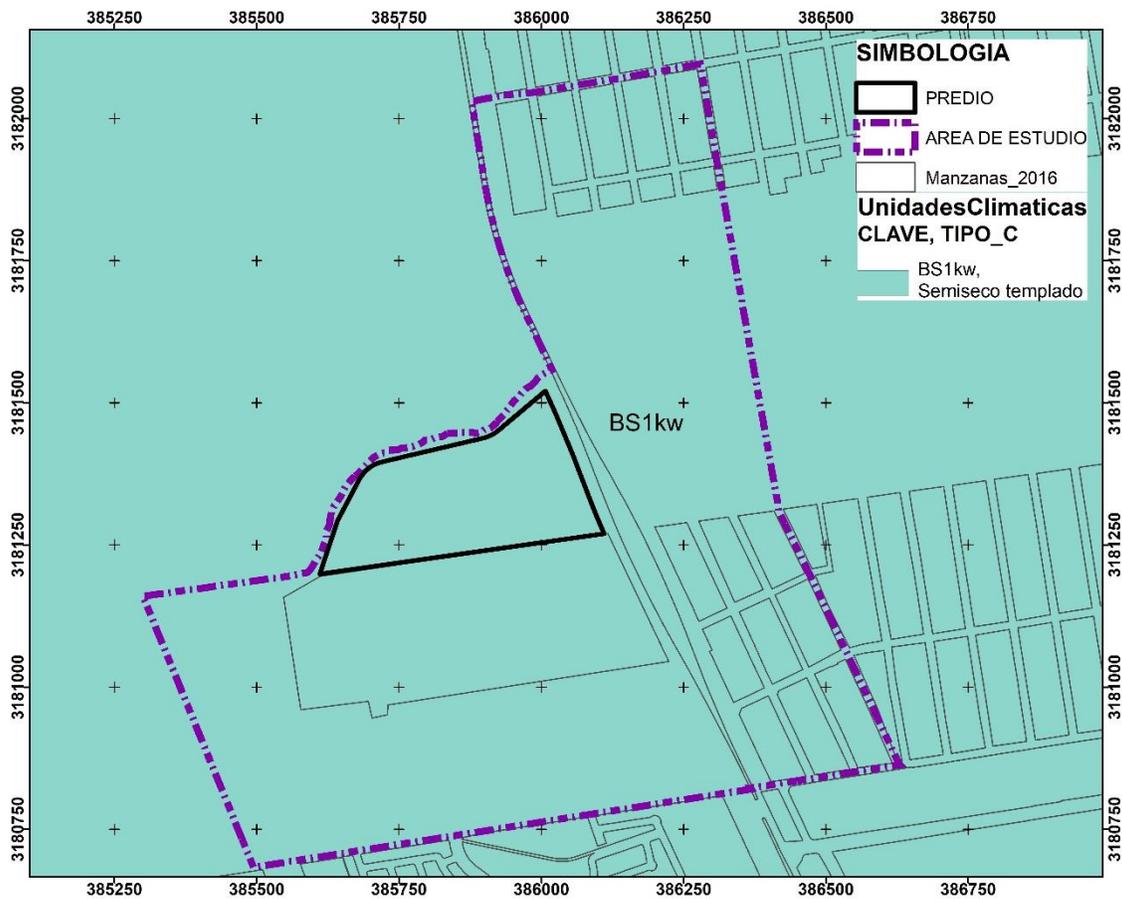


Figura 9. Tipo de Clima en el área de estudio. Fuente: Cartografía INEGI, elaboración propia.

Con respecto a la información recopilada de las estaciones climatológicas 8303 C.E.M. Ciudad Deportiva, 8113 Presa Chihuahua y 8185 Presa Chihuahua, la precipitación media anual resulto ser de 422.7mm. A continuación, se muestran datos climatológicos del área de estudio inferidos de los datos registrados en las estaciones antes mencionadas.

Precipitación media anual	422.7mm
Temp. Media anual	17.73°C
Temp. Máxima promedio	25.8°C
Temp. Mínima promedio	9.73°C

Osc. Térmica media anual	15.8°C
Humedad relativa promedio	52.4%
Vientos dominantes	NE
Velocidad promedio	3.33 m/s

Tabla 1 Datos climatológicos del área de estudio. Fuente SMN 2010

3.7.2. Topografía y Orografía

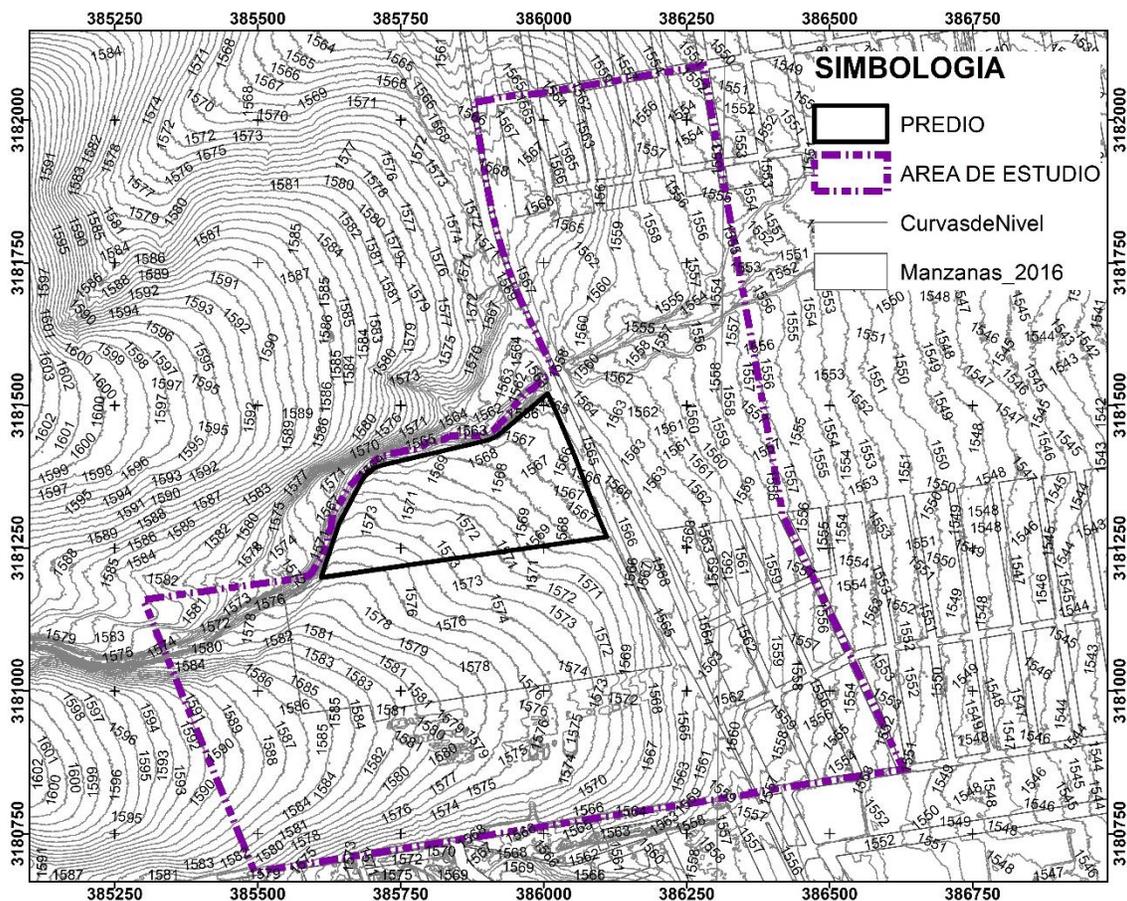


Figura 10. Mapa topográfico del área de estudio y área de aplicación. Fuente: Cartografía IMPLAN, elaboración propia.

El área de estudio se encuentra en una zona con pendientes planas (planicies) de 0% a 3%, lo anterior estimado mediante la clasificación de pendientes por Lugo (1988). La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano, situación que es favorable de acuerdo a las pendientes presentadas tanto para la zona de estudio como para el área de aplicación. El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua potable. El área de estudio tiene una elevación máxima de 1,590 metros sobre el nivel del mar y una mínima de 1,551 metros sobre el nivel del mar. Para el área de aplicación la elevación media ronda los 1,571 metros sobre el nivel del mar.

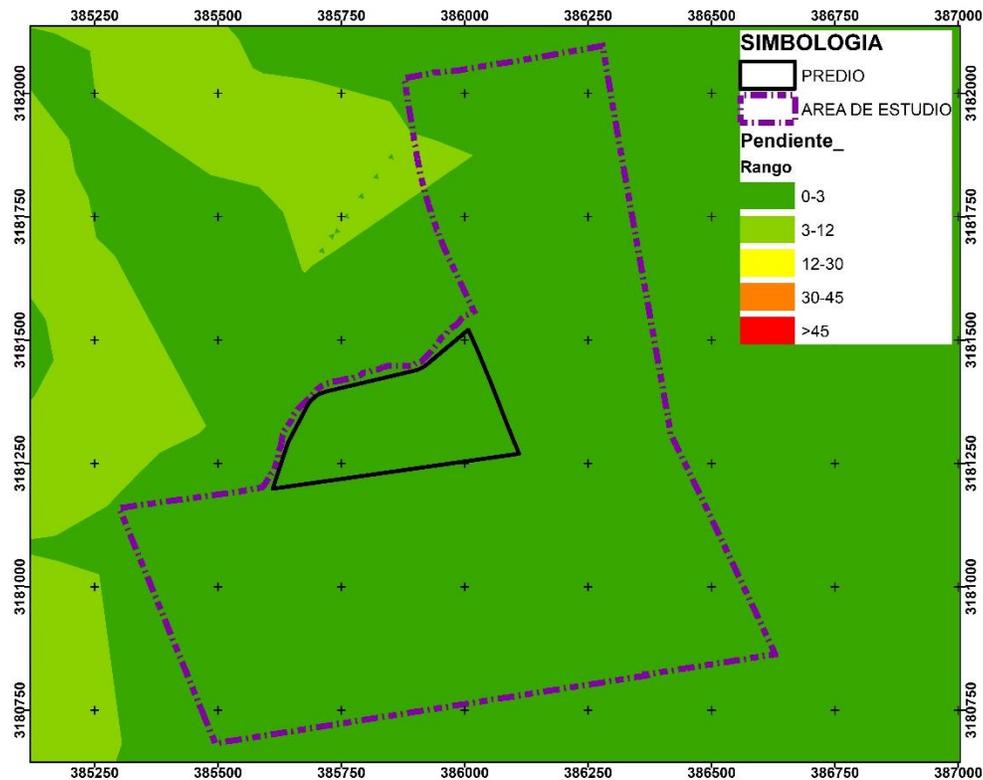


Figura 11. Mapa de pendientes del área de estudio y área de aplicación. Fuente: Cartografía IMPLAN, elaboración propia.

El tipo de suelo según información de INEGI es de textura media que significa que se tiene menos del 35 % de arcilla y menos del 65% de arena y se incluye el XEROSOL con dos subunidades la parte Háplico (Xh) y la parte Cálculo (Xk). Este tipo de suelo son alcalinos que se encuentran ubicados en zonas áridas y semiáridas. En condiciones naturales tienen vegetación de matorral y pastizal. Son el tercer tipo de suelo más frecuente en el país (9.5%). Tienen por lo general una capa superficial de color claro por el bajo contenido de materia orgánica. Debajo de esta capa puede haber un subsuelo rico en arcillas o bien semejante a la capa superficial. A cierta profundidad presentan aglomeraciones de cal, cristales de yeso o caliche. Presenta una fase física gravosa. La subunidad háplica son suelos que no presentan características de otras subunidades existentes en ciertos tipos de suelo. La subunidad cálcica presenta una capa de color blanco, rica en cal, y que se encuentra en forma de polvo blanco o caliche. Cuenta con una de más de 15 centímetros de espesor. Los suelos con esta subunidad tienen fertilidad que va de moderada a alta. Otro tipo de suelo es FEOZEM se caracteriza por presentar una capa superficial oscura rica en materia orgánica y háplico se caracteriza por no presentar ningún horizonte diagnóstico que sea determinante. El suelo tipo REGOSOL en general son claros o pobres en materia orgánica. Constituyen el segundo tipo de suelo más importante por su extensión (19.2 %). La subunidad Eútrico son suelos ligeramente alcalinos y más fértiles.

TIPO DE SUELO	CLAVE	TEXTURA	FASE FISICA
XEROSOL HAPLICO (Xh) XEROSOL CALCICO (Xk) FEOZEM HAPLICO (Hh)	Xh+Xk+Hh/2/G	MEDIA	GRAVOSA
REGOSOL EUTRICO (Re) XEROSOL HAPLICO (Xh)	Re+Xh/2/L	MEDIA	LITICA

Tabla 2. Tipos de uso de suelo presentes en la zona de estudio y área de aplicación. Fuente: INEGI

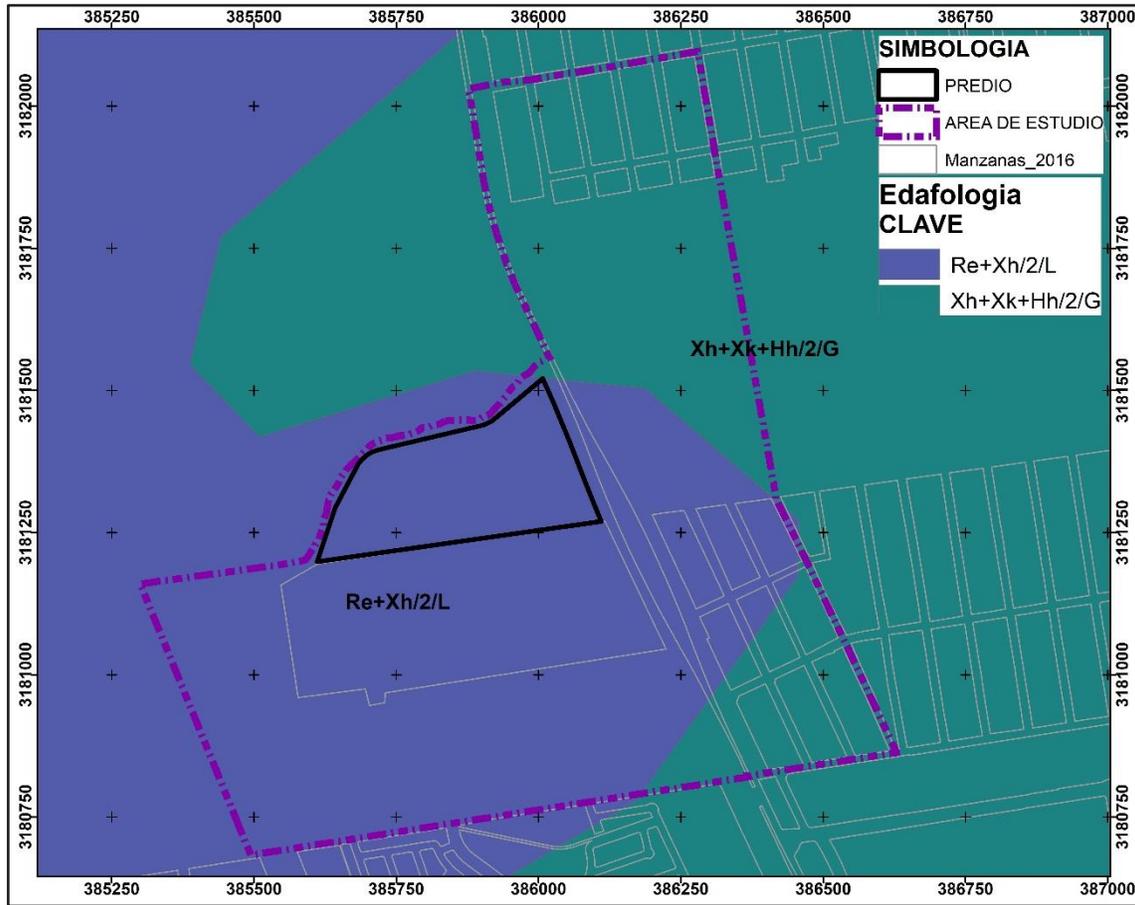


Figura 12. Tipos de suelo presentes en el área de estudio y área de aplicación. Fuente: Cartografía INEGI, elaboración propia.

3.7.3. Vegetación

La vegetación típica en los terrenos no urbanizados dentro de la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños. Según la carta topográfica del INEGI escala 1:250,000, el área de estudio está compuesta por dos zonas una considerada como asentamientos humanos y otra identificada como Matorral Desértico Micrófilo, donde la vegetación nativa son arbustos espinosos y plantas de baja altura.



Figura 13. Vegetación existente en la zona de estudio. Fuente: elaboración propia.

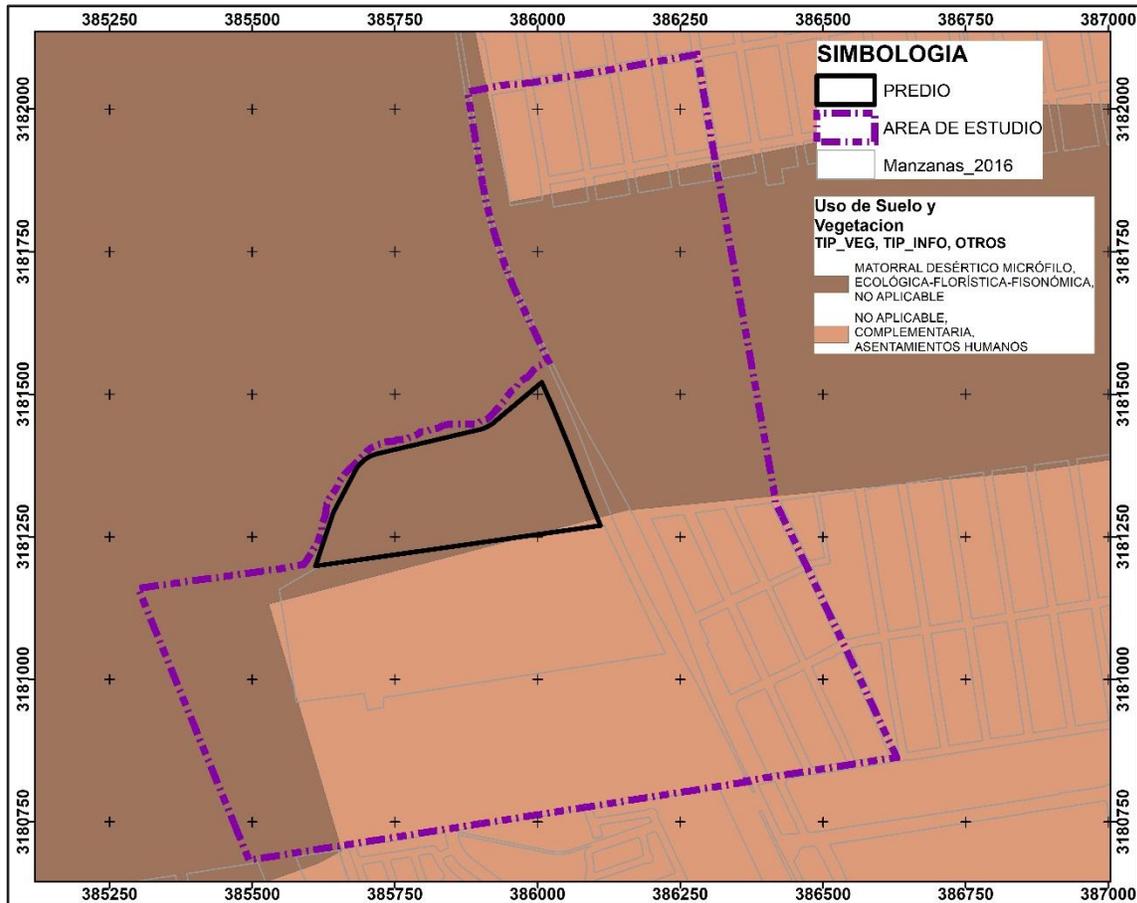


Figura 14. Tipo de vegetación y uso de suelo en el área de estudio y área de aplicación. Fuente: Cartografía INEGI, elaboración propia.

3.7.4. Hidrología

Actualmente, el tema del agua reviste gran importancia por su escasez, degradación y riesgo que representan las avenidas de ríos, deslaves e inundaciones ocasionadas por lluvias intensas, lo que implica un asunto estratégico para las políticas de los gobiernos y para la administración pública y social del territorio.

El área de estudio se encuentra ubicada en la Región Hidrológica RH24 denominada Bravo-Conchos, en la cuenca del Río Conchos – Presa el Granero y subcuenta Sacramento, esta última se ubica al norte de la ciudad con una superficie de 1084.39 km², hasta su confluencia con el río Chuvíscar. La corriente de agua que pasa por la zona de estudio es el arroyo el Cuervo, el cual es uno de los principales afluentes del río Sacramento. Este Arroyo colinda al norte con el área de aplicación el cual se encuentra al estado natural sin revestimiento alguno. Cabe señalar que se cuenta con la delimitación de la zona federal del Arroyo el Cuervo en el tramo Km 0+ 000 al 0 + 640 en el municipio de Chihuahua, por lo que se respetara la integridad del arroyo al momento de la realización del proyecto. Se anexa plano de delimitación.

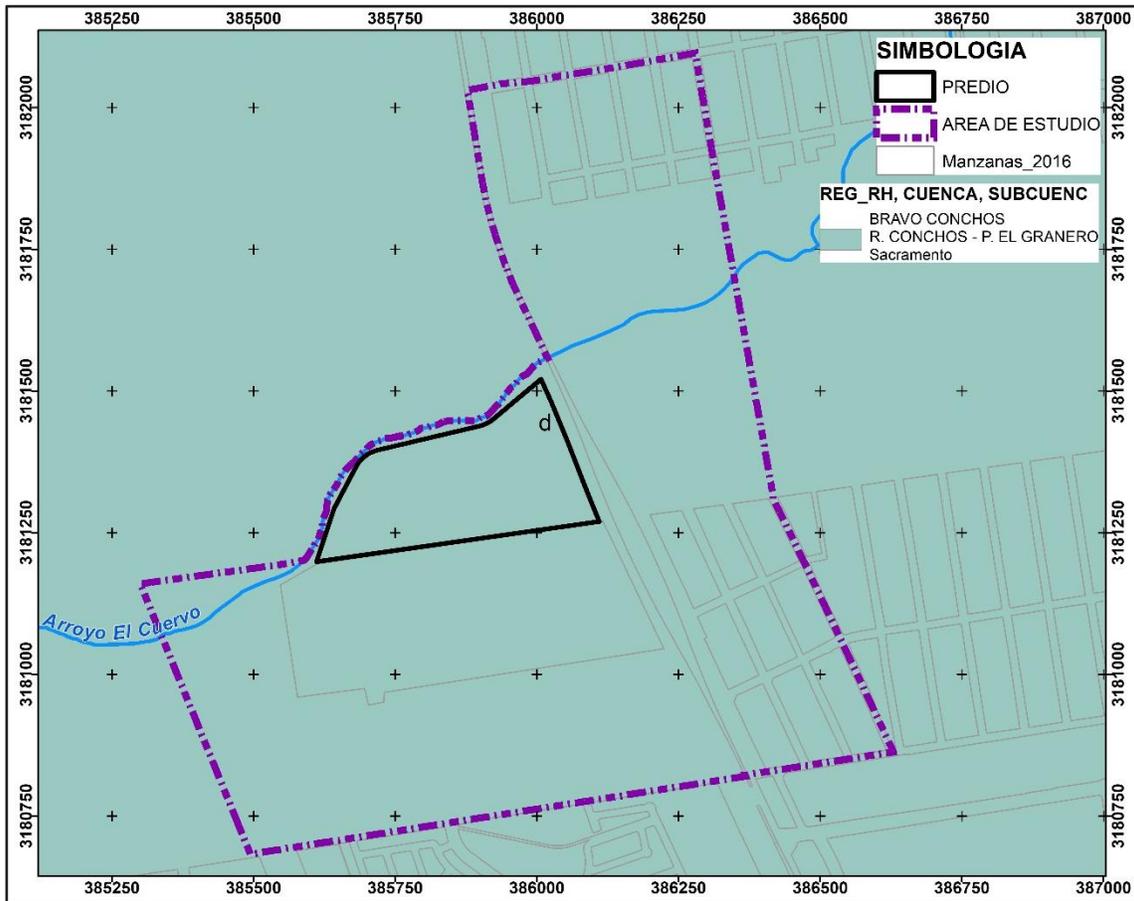


Figura 15. Hidrología presente en la zona de estudio. Fuente: Cartografía INEGI y PDU2040, elaboración propia.



Figura 16. Vista del Arroyo El Cuervo dentro del área de estudio. Fuente: elaboración propia.

3.8. ANALISIS DEL MEDIO FISICO

El presente documento se formula con la finalidad de realizar una modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, y adecuar el uso requerido con el entorno inmediato.

3.8.1. Usos Habitacionales

Dentro del área de estudio se encuentra una zona catalogada con un uso de suelo habitacional de más de 60 viv/ha según del PDU 2040, sin embargo, aún no se cuenta con ningún tipo de desarrollo habitacional. Cabe señalar que colindante al área de estudio en su lado sur, se encuentra un desarrollo habitacional de 36 – 45 viv/ha, denominado fraccionamiento Palma Real en sus diferentes etapas.



Figura 17. Vista de la zona catalogada con uso de suelo Habitacional sin desarrollo alguno. Fuente: elaboración propia.

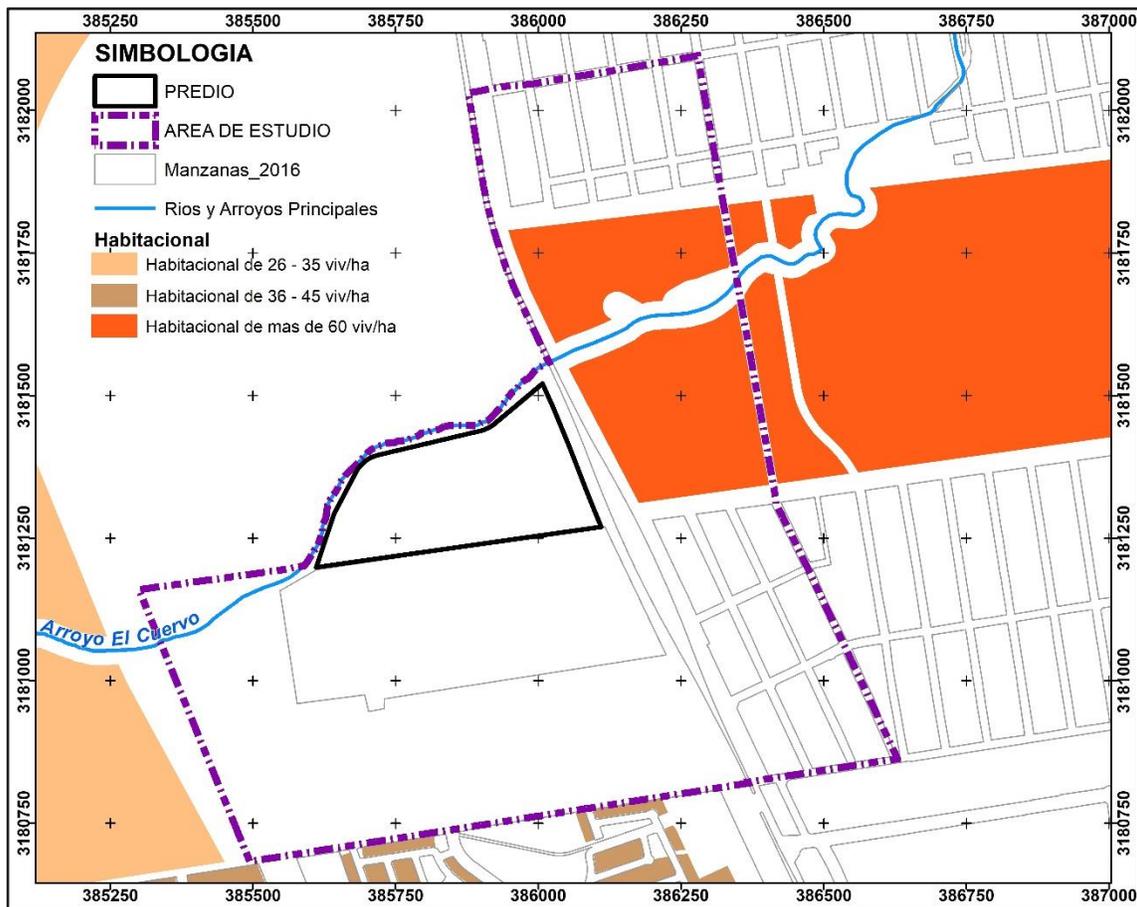


Figura 18. Áreas destinadas a uso habitacional dentro del área de estudio, Fuente: PDU2040, Elaboración propia.

3.8.2. Comercios y Servicios

En lo referente a comercio y servicios, dentro del área de estudio no se encuentra ningún predio destinado este tipo de uso, sin embargo, en la colindancia sur al mismo existen algunos predios comerciales con actividades automotrices o misceláneas.

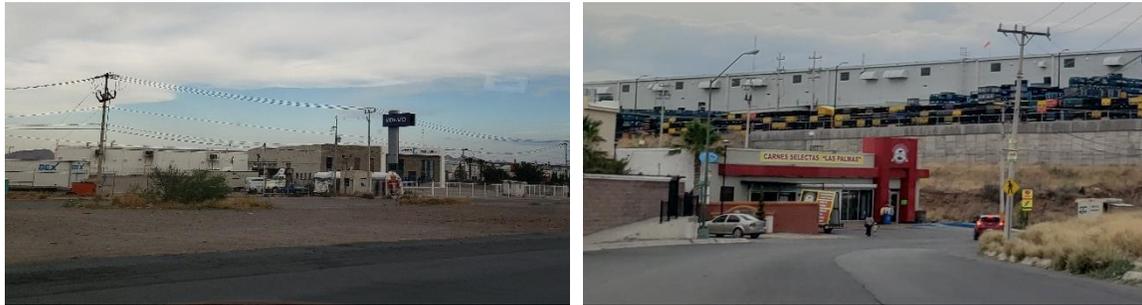


Figura 19. Variedad de comercios existentes colindantes al área de estudio. Fuente: elaboración propia.

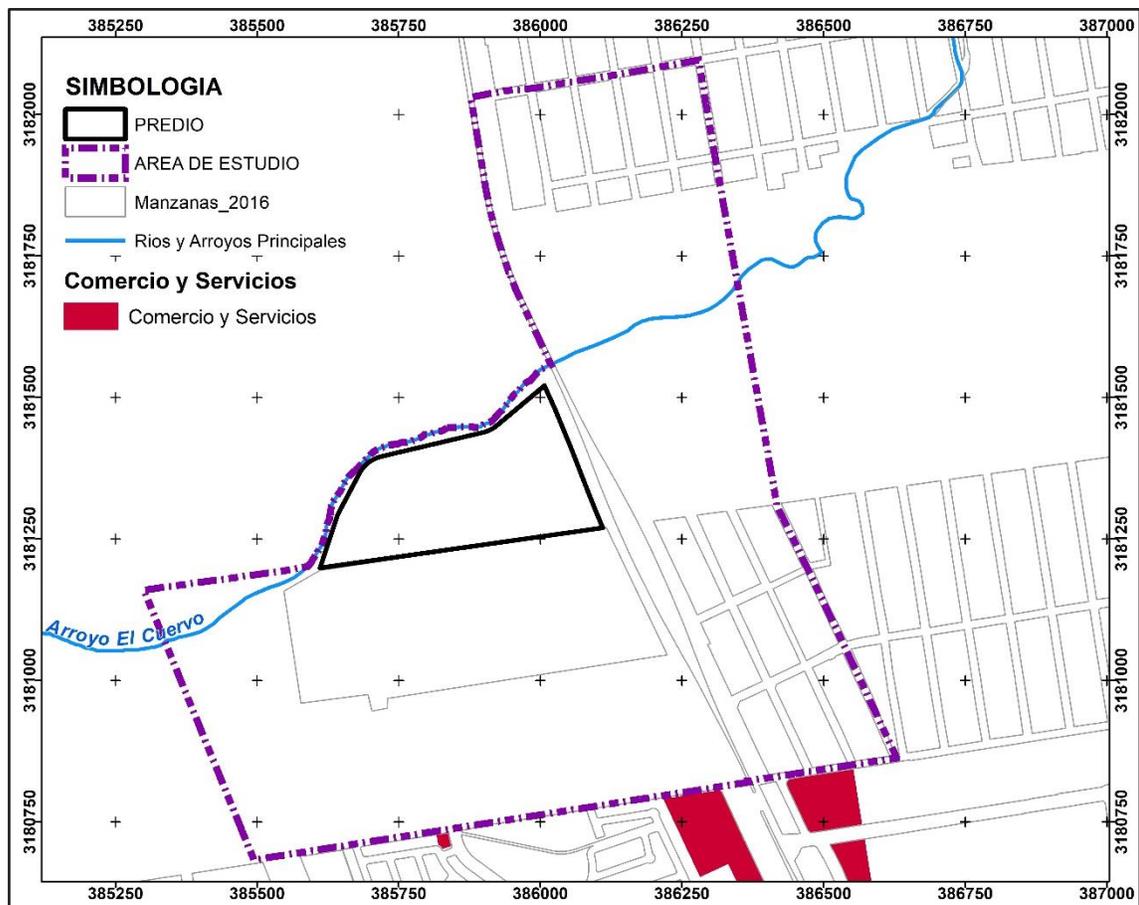


Figura 20. Áreas destinadas a uso de comercio y servicios colindante al área de estudio. Fuente: PDU2040, Elaboración propia.

3.8.3. Equipamiento

De acuerdo al análisis del área de estudio, no se cuenta con ningún predio con uso de suelo de equipamiento, solo se cuenta con espacios destinados al uso de recreación y deporte los cuales corresponden al derecho de vía del Arroyo El Cuervo. Cabe señalar que en la colindancia sur del área de estudio se encuentra un predio de equipamiento correspondiente a una escuela secundaria.

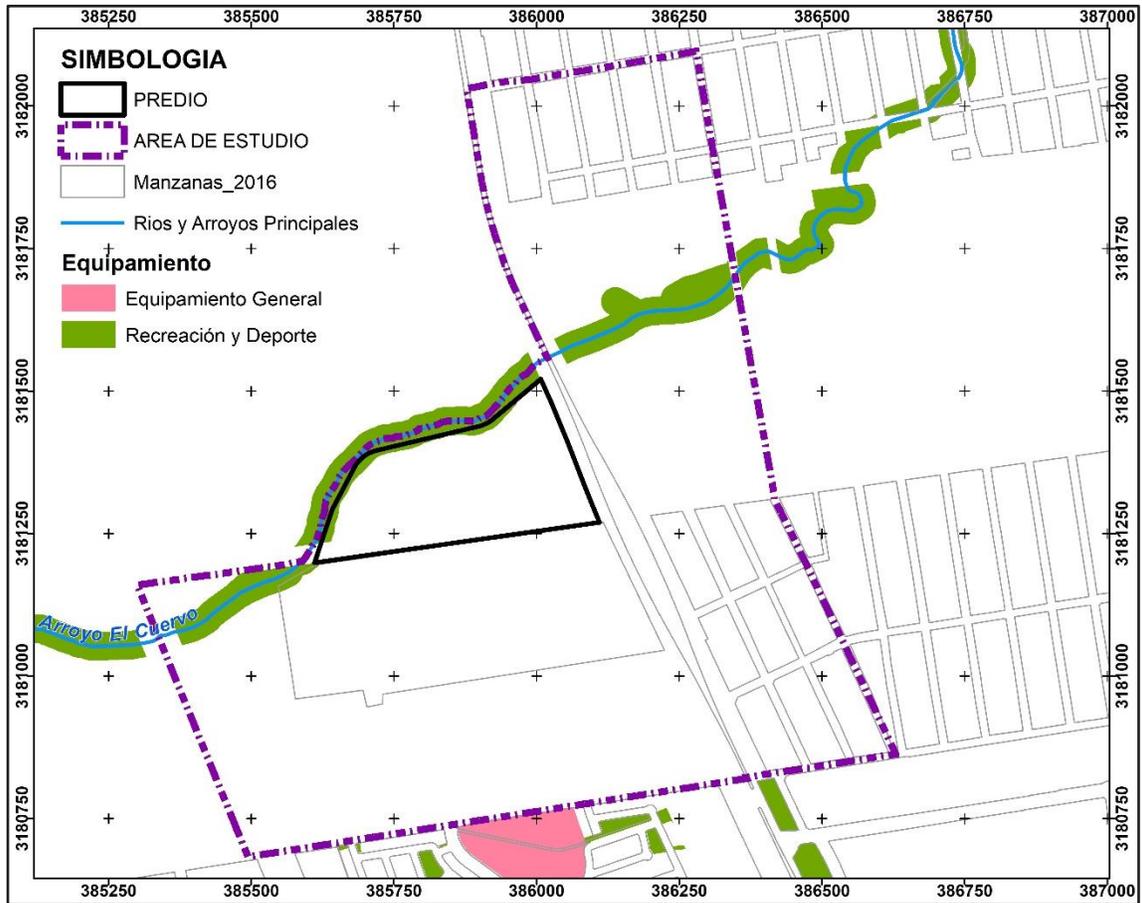


Figura 21. Áreas destinadas a equipamiento dentro del área de estudio y las colindantes al mismo. Fuente: PDU2040, Elaboración propia.



Figura 22. Equipamiento general dentro del área de estudio y las colindantes al mismo. Fuente: Elaboración propia.

3.8.4. Usos Mixtos

Dentro del área de estudio se encontraron predios con usos mixtos catalogados en el PDU2040 como mixtos intensos y mixtos suburbanos. Dentro de los primeros se encontraron actividades como bodegas y dentro de los segundos se encontraron actividades de gasolineras, tiendas de conveniencia y establecimientos automotrices.

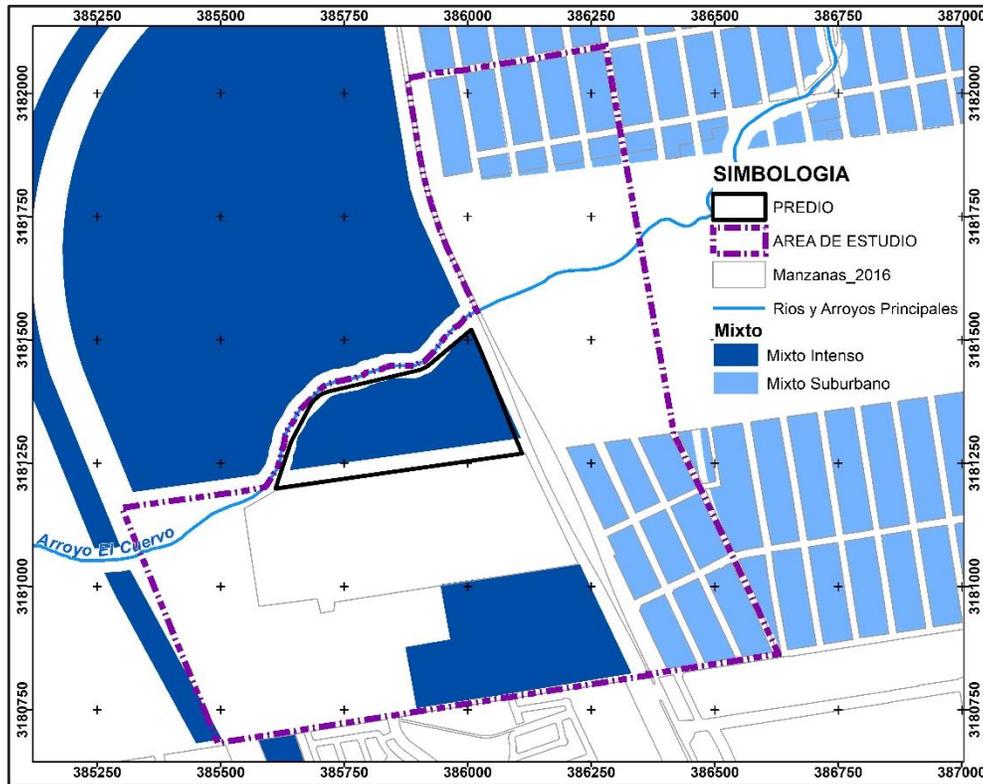


Figura 23. Áreas destinadas a usos mixtos dentro del área de estudio. Fuente: PDU2040, Elaboración propia.



Figura 24. Usos Mixtos dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

3.8.5. Usos Industriales

Dentro del área de estudio se encontró un predio con uso Industrial catalogado como de bajo Impacto en cual corresponde al Parque Industrial Intermex Carolina I.

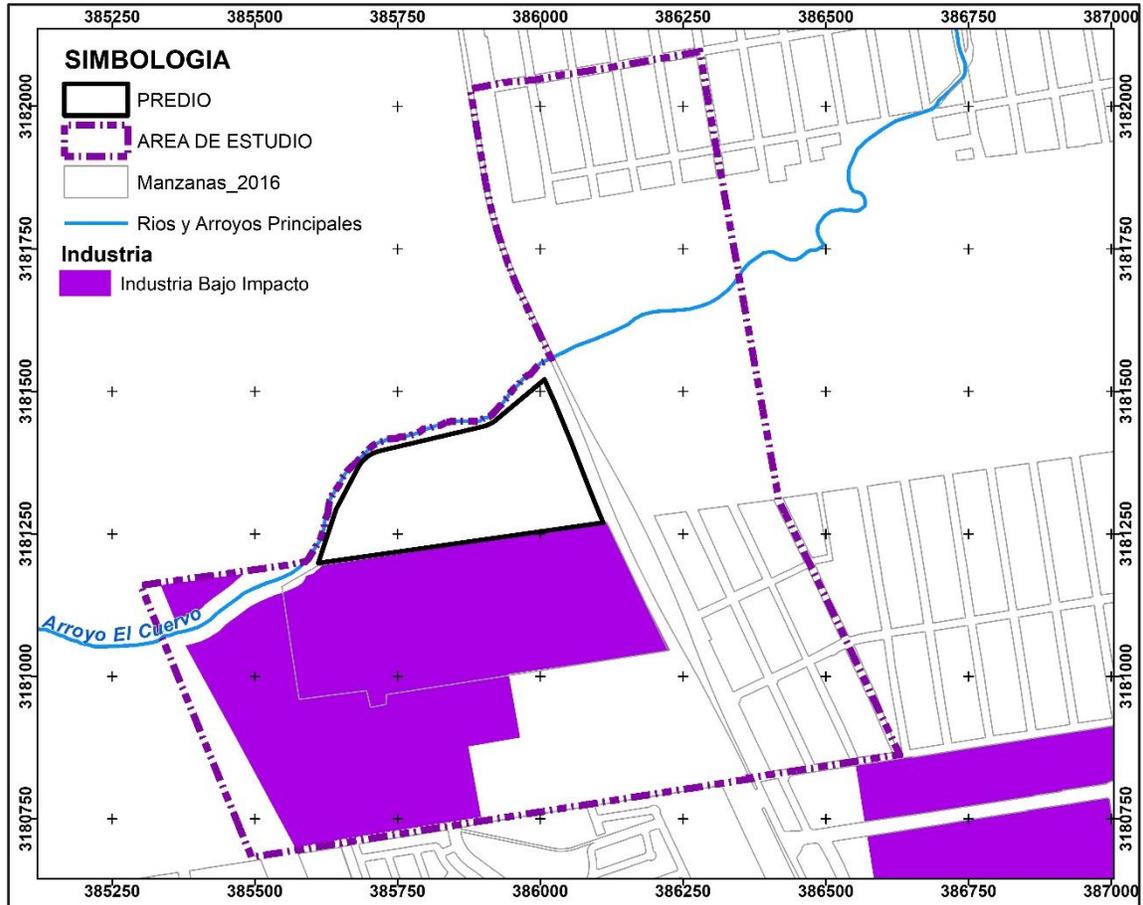


Figura 25. Áreas destinadas a usos Industriales dentro del área de estudio. Fuente: PDU2040, Elaboración propia.



Figura 26. Usos Industriales dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

3.8.6. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su uso y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas

de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera. En el caso del Área de Estudio al involucrar una zona de granjas suburbanas y de origen de la tenencia de tierra irregular en la que no hubo una planeación para su construcción, los predios sin ocupar practicante son de uso de suelo tipo mixto sub urbano, los cuales seguirán un proceso de consolidación natural según se vaya requiriendo. Cabe señalar que la zona destina a uso de suelo Habitacional con mas de 60 viv/ha, no cuenta con ningún tipo de desarrollo por lo que actualmente se encuentra como lotes baldíos. A continuación, se muestran los llenos y vacíos dentro del área de estudio según levantamiento físico y satelital.

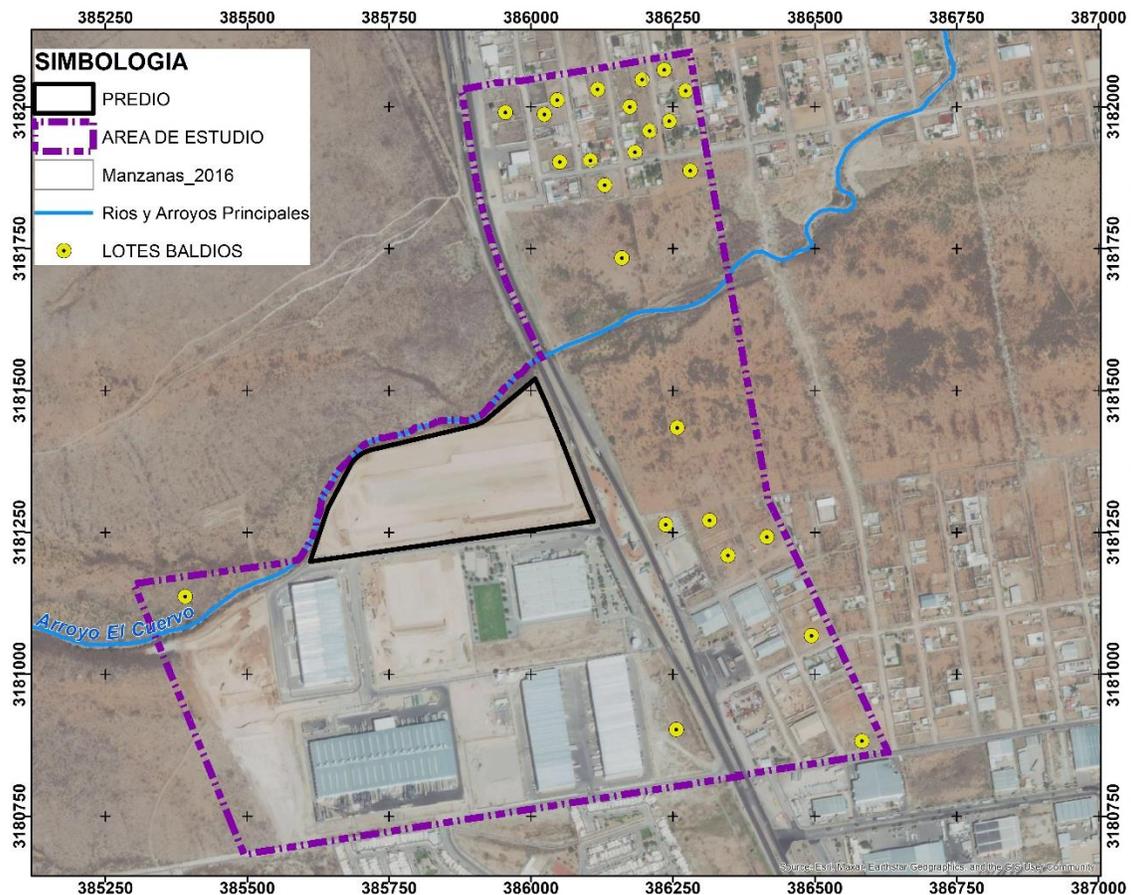


Figura 27. Llenos y vacíos en la zona de estudio. Fuente: PDU2040, Google Earth. Elaboración propia.

3.8.7. Estructura Vial

Dentro del área de estudio la estructura vial se compone por:

- Vialidad Primer orden:

Con esta jerarquía se encuentra la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa la cual cruza longitudinalmente la zona de estudio, inicia con esta jerarquía a partir de la Av. Nogales y termina en el Libramiento Oriente de Chihuahua, presenta ambos sentidos de circulación con una orientación Norte-Sur-Norte. En el recorrido dentro de la zona de estudio presenta una sección de 2 a 3 carriles por sentido con banquetas y camellón central de ancho variable y su sección en general es de 61.60 a 63.00 metros. Dicha vialidad es de suma importancia, ya que es la vialidad que comunica la zona de estudio con el resto de la ciudad.

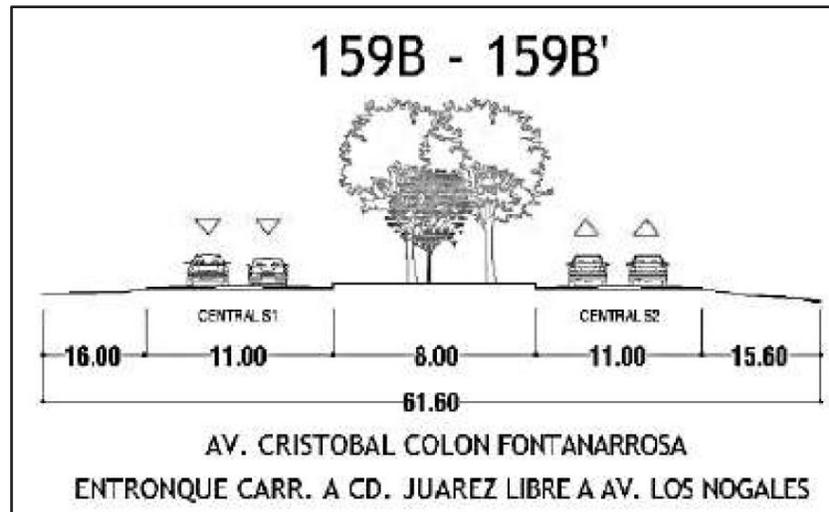


Figura 28. Sección vial actual de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa dentro del área de estudio. Fuente: Elaboración propia a base de PDU2040.

- Vialidad Secundaria:

Dentro de esta jerarquía tenemos a la Av. Transformación la cual colinda al sur con el área de estudio. Esta vialidad se encuentra construida dentro del tramo de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa a la Av. Hidroeléctrica Chicoasén.

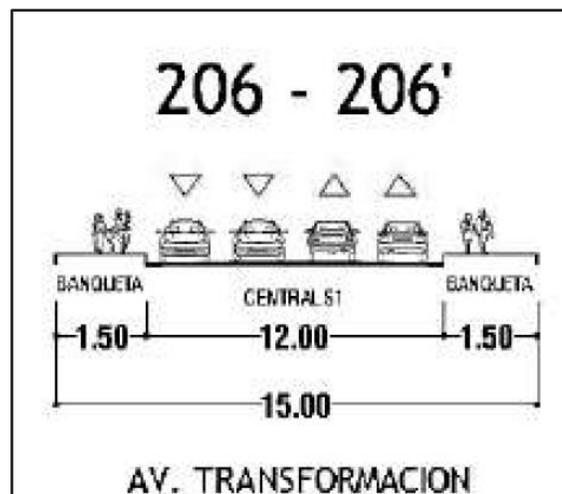


Figura 29. Sección vial actual y propuesta de la Av. Transformación, que atraviesa la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia a base de PDU2040.

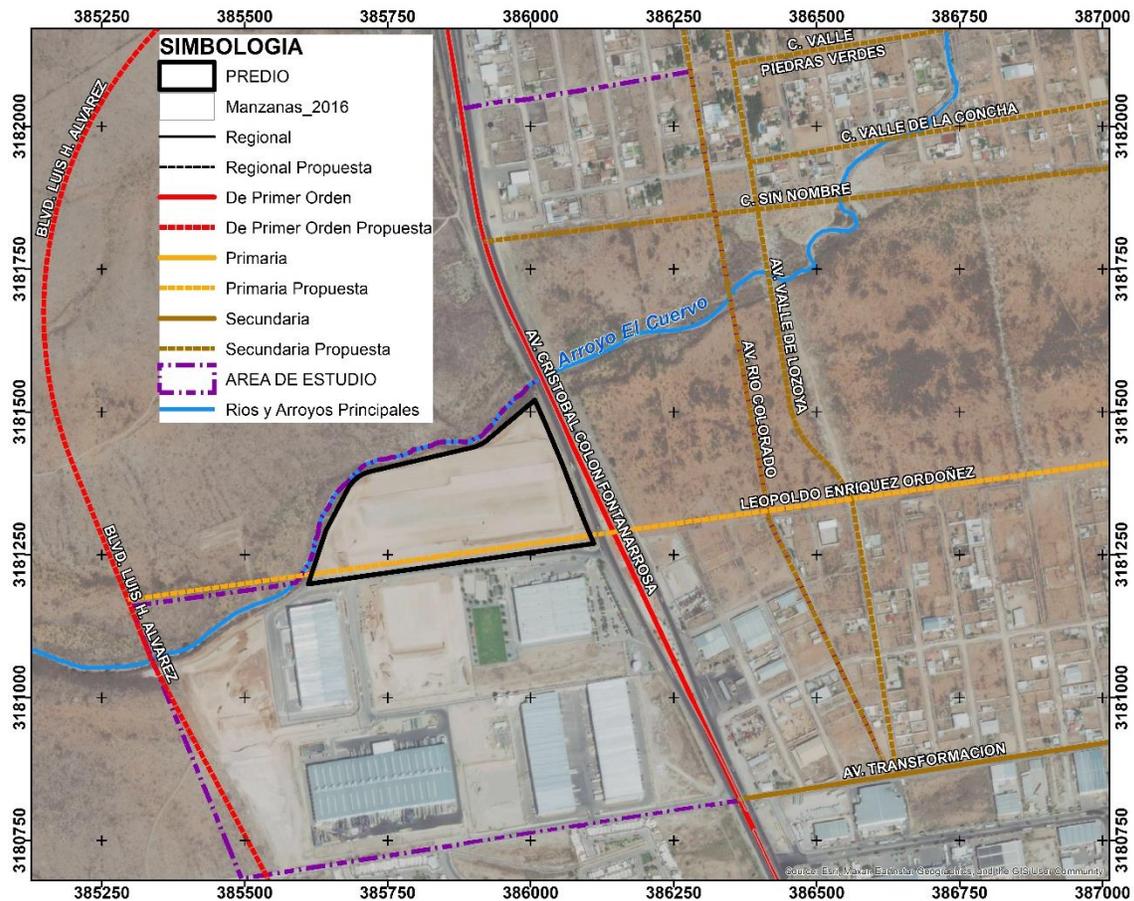


Figura 30. Estructura Vial actual y propuesta en la zona de estudio. Fuente: PDU2040, Elaboración propia.

3.8.8. Transporte Público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad ya que disminuye la contaminación global y el volumen de tráfico de automóviles particulares, además facilitan el desplazamiento de largas distancias.

La zona de estudio, se encuentra cubierta en cuanto a accesibilidad de transporte público, por medio de varias rutas de transporte, las cuales se describen a continuación. Es importante resaltar que cada una de las rutas que se mencionaran tienen conexión con la ruta troncal del Metro Bus de la ciudad.

La ruta Riberas del Sacramento Directo consta de 12 unidades que tienen un alcance urbano desde la zona centro de la ciudad hasta la zona de Riberas del Sacramento, circulando por vialidades principales de la ciudad y por las vialidades que atraviesan con el área de estudio, como la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

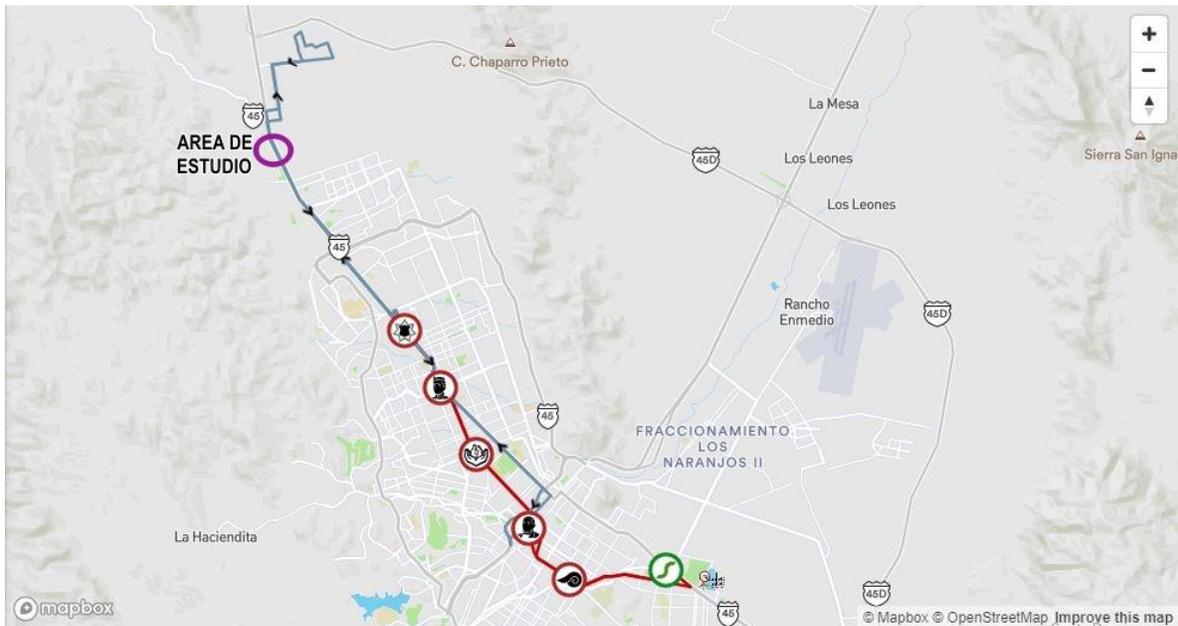


Figura 31. Ruta de transporte público cercano al área de aplicación (Riberas del Sacramento Directo). Fuente Página web BusCuu. Elaboración propia.

La ruta Riberas del Sacramento Inverso consta de 12 unidades que tienen un alcance urbano desde la zona centro de la ciudad hasta la zona de Riberas del Sacramento, circulando por vialidades principales de la ciudad y por las vialidades que atraviesan con el área de estudio, como la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

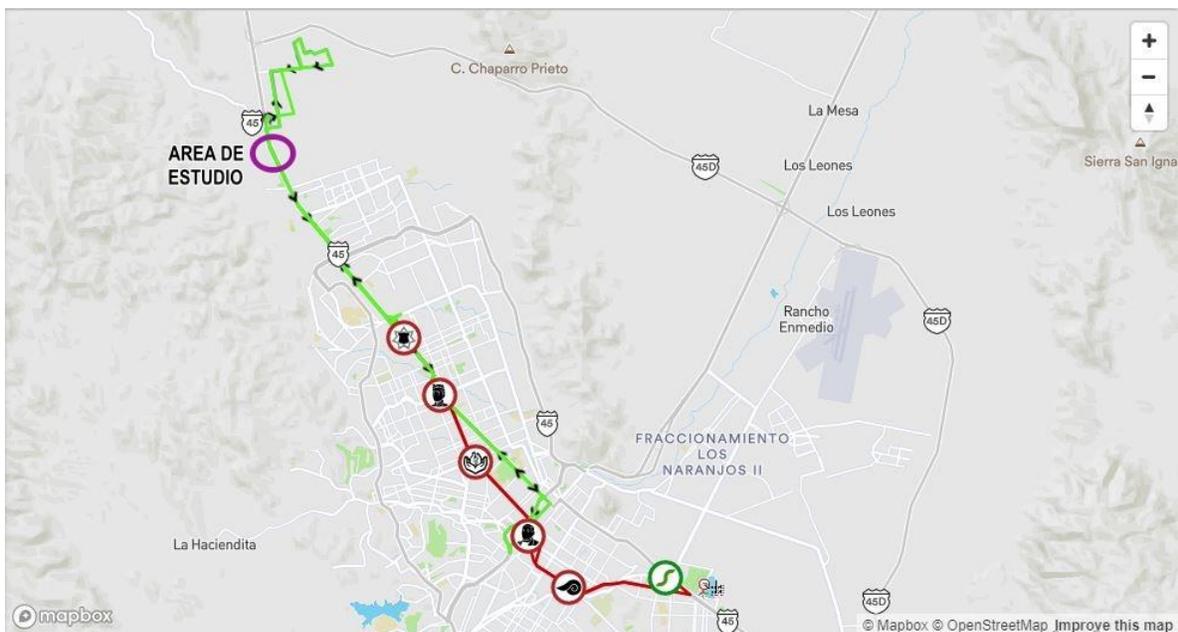


Figura 32. Ruta de transporte público cercano al área de aplicación (Riberas del Sacramento Inverso). Fuente Página web BusCuu. Elaboración propia.

3.8.9. Infraestructura

El objetivo funcional de la infraestructura urbana trata sobre obtener los máximos beneficios que permitan dar movilidad y calidad de vida, generando un territorio más competitivo. Es por esto que se relaciona con la dotación de servicios para el desarrollo de las actividades en la ciudad y las condiciones de vida de la población. Su consolidación debe ser congruente con la estructura urbana, para asimismo mejorar el funcionamiento de las redes de distribución de los servicios de energía eléctrica agua potable, drenaje sanitario y pluvial.¹

3.8.9.1. Infraestructura de Agua Potable y drenaje

Según el PDU2040, en materia de agua potable en la ciudad de Chihuahua, se aprecia un importante avance en cuanto a cobertura al pasar de un 96% a un 98% en un periodo de 10 años, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 20% debido a la antigüedad de la red. Se han realizado obras importantes tendientes a conformar una sectorización de la red que ayude a controlar las fugas existentes. En materia de drenaje sanitario, los avances son aún más notables ya que se pasó de una cobertura del 92% a 98% en 10 años. Cabe mencionar que la ciudad cuenta actualmente con dos plantas de tratamiento, es decir, la Planta Norte y la Planta Sur, las cuales se encuentran en operación mediante un sistema de tratamiento primario avanzado de lodos activados.

La infraestructura que existe en la zona norte de Chihuahua es la relacionada directamente con el desarrollo de fraccionamientos de vivienda de interés social y media. En este ámbito hay pozos de agua potable para el suministro de la zona y un sistema de colectores que drenan hacia el sur-oriente, para descargar en la planta de tratamiento norte. Por otro lado, se ha introducido infraestructura adicional para dar servicio a los fraccionamientos Riberas del Sacramento y Vistas del Norte, para lo cual se realizaron obras adicionales para la descarga del drenaje al sistema de colectores al sur de estos fraccionamientos.²

¹ PDU2040, Sexta Actualización

² Polígono de Actuación ZEID NORTE PDU2040

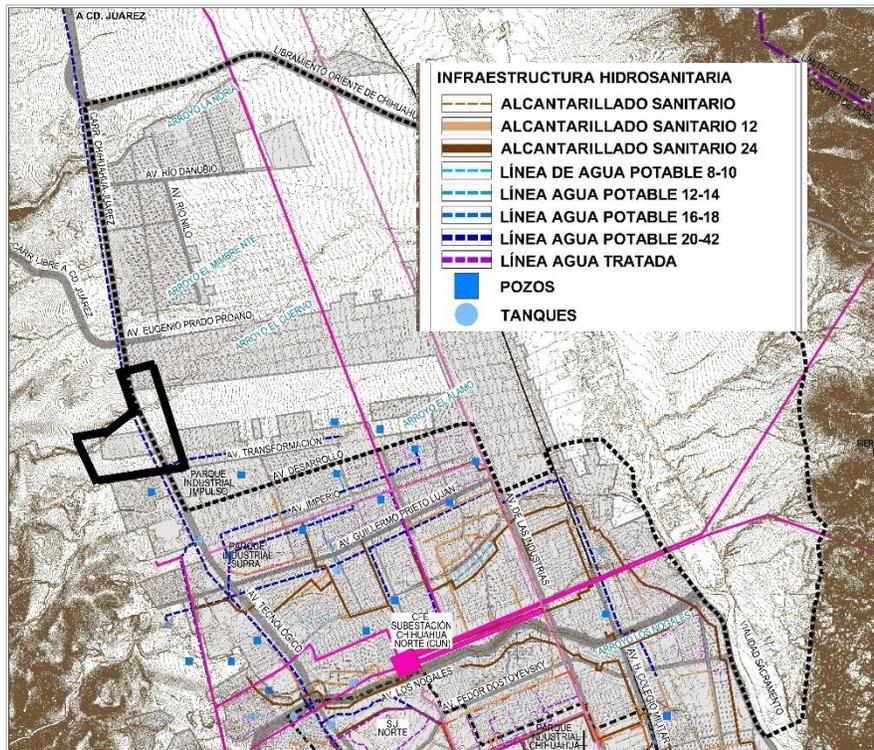


Figura 33. Infraestructura existente (Agua y drenaje) cercano al área de estudio. Fuente Polígono de Actuación ZEID NORTE PDU2040. Elaboración propia.

NOTA: el área de estudio, así como el área de aplicación cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillado proporcionado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

3.8.9.2. Infraestructura de Drenaje Pluvial

Como se había mencionado anteriormente, dentro del área de estudio se ubica el Arroyo el el Cuervo el cual se utiliza para evacuar con seguridad las lluvias. Actualmente el arroyo el cuervo se encuentra sin revestimiento en toda el área de estudio. En general, en lo que respecta al agua pluvial de la zona, las áreas urbanizadas del sector conducen su drenaje pluvial por medio de sus vialidades principales con la suficiente pendiente para conducir el agua hacia el escurrimiento más cercano, que en este caso es el Arroyo el Cuervo.

3.8.9.3. Infraestructura de Energía Eléctrica y de comunicaciones

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar a toda el área de estudio por parte de CFE, mediante líneas eléctricas de 115 kva y de 230 Kva., que forma parte de la red principal de abastecimiento de la Ciudad, las cuales está instalada al oriente de la zona de estudio.

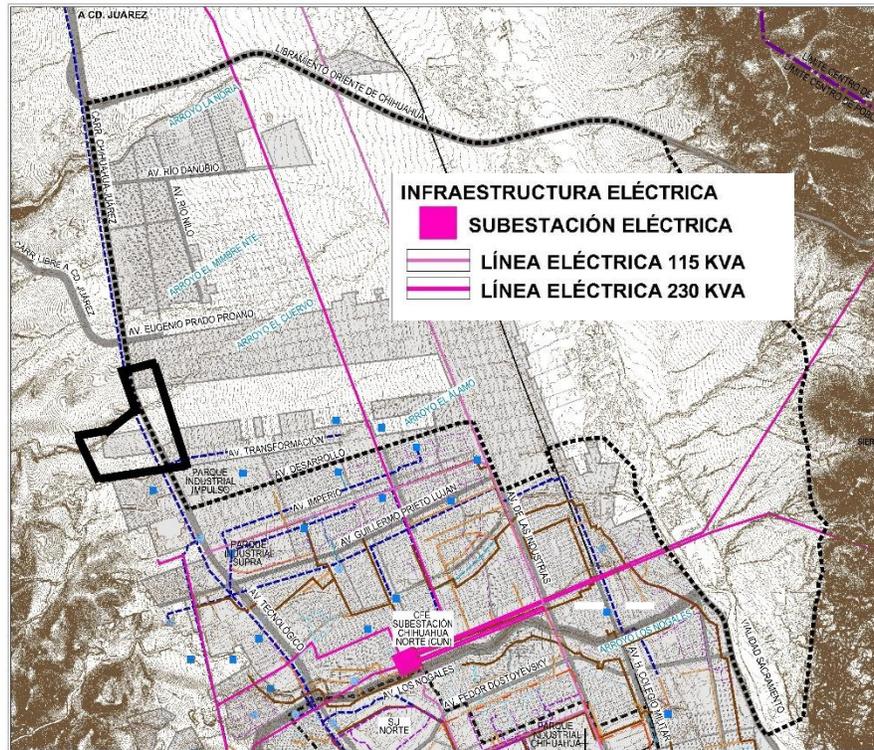


Figura 34. Infraestructura existente (eléctrico y comunicaciones) cercano al área de estudio. Fuente PDU2040. Elaboración propia

En lo que respecta a la infraestructura de comunicaciones durante los últimos años se ha dado un incremento en la de estos servicios, telefonía, internet, televisión por cable y televisión digital, todas ellas por parte de empresas privadas, cerca del área de estudio se pueden percibir antenas de servicio para cobertura de telefonía.

3.8.10. Riesgos y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

- Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no. Al ser no nacimiento de sistema montañoso, las laderas de la sierras y montañas que son afectadas por fallas geológicas producto de los movimientos tectónicos que las producen. En el Área de Estudio y en el Área de Aplicación, no encontraron fallas geológicas, ni zonas con riesgos por deslizamientos y/o erosión.

- Hidrometeorológicos

Los riesgos hidrometeorológicos para la zona y en general para la ciudad de Chihuahua son las lluvias extraordinarias, las cuales pueden causar inundaciones y destrozos al sistema urbano.

Otros riesgos de esta índole son las granizadas, tormentas eléctricas, la sequía, las altas temperaturas y los vientos. Si bien estos riesgos son de carácter general y son un peligro para la población en caso de ocurrir, no se detecta un riesgo particular mayor en el Área de Estudio en comparación con su entorno.

- Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitario ambientales y socio-organizativos.

Actualmente dentro del área de estudio se encuentran gasolineras consideradas como zonas de riesgo.

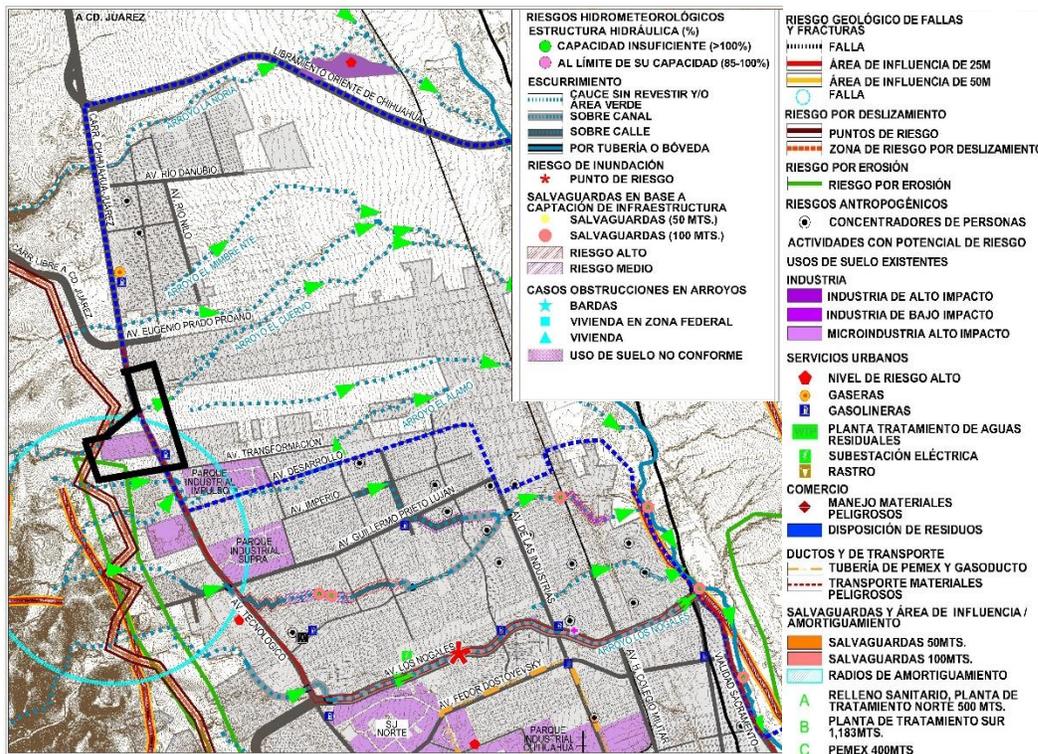


Figura 35. Riesgos existentes en el área de estudio. Fuente PAC ZEID NORTE PDU2040. Elaboración propia

3.9. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

El régimen de propiedad de los predios dentro de la zona estudio es privado, sin embargo, algunos de ellos se encuentran en proceso de escrituración por parte de los propietarios.

El área de Aplicación es de propiedad privada amparada por las escrituras correspondientes. (Se anexa copia de las escrituras).

El predio a normar se encuentra ubicado dentro de la zona definida como Zona U, que significa Urbana, de acuerdo a la zonificación primaria del PDU2040. Al encontrarse en los límites de la mancha urbana, las zonas homogéneas identificadas son contrastantes pues se encuentran zonas industriales, de usos mixtos, zonas suburbanas, y áreas abiertas en estado natural.

Usos de suelo. Dentro de la zona de estudio existen diversos usos de suelo como son: mixto intenso con actividades de bodegas, industria de bajo impacto destinado a un parque industrial, mixto suburbano con diversas actividades como gasolineras, establecimientos automotrices, tiendas de conveniencia etc., y por último el uso de recreación y deporte que son áreas de amortiguamiento del arroyo El Cuervo.

En los usos habitacionales de la zona de estudio aun no están desarrollados, sin embargo, en la colindancia al mismo, se presenta vivienda económica de habitacional de 36 a 45 viviendas por hectárea.

Infraestructura. Existe infraestructura cercana para dar cobertura básica al predio objeto del presente estudio de planeación urbana; sin embargo, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del promotor, mediante autorización previa de los proyectos por parte de las autoridades correspondientes.

Equipamiento Urbano. El equipamiento existente colindante a la zona de estudio se constituye por elementos educativos de nivel básico, también se identifican instalaciones para la recreación y el deporte como juegos infantiles.

Estructura Vial: La estructura vial existente se compone de una vialidad de primer orden consolidada como es el caso de la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa la cual satisface la demanda de flujos vehiculares de la zona y se complementa con una vialidad secundaria además de las opciones para la movilidad alternativa. Se plantea necesario la complementación de vialidades propuestas a medida que se consolide la zona a fin de que se genere una condición propicia para una accesibilidad adecuada y fluida, que permita la distribución del tránsito vehicular.

Transporte Público. La zona cuenta con una cobertura del servicio de transporte público que permite una movilidad colectiva hacia el resto de la ciudad. Dado el uso que propone este instrumento, es significativa la demanda de transporte público que generará la utilización del mismo.

Riesgo y Vulnerabilidad. En general, no se detecta un riesgo particular mayor en la zona de aplicación en comparación con su entorno. Las actividades que se generarán con la ocupación del área de aplicación, no incrementarán la vulnerabilidad de los usuarios.

4. NORMATIVO

4.1. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

4.1.1. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027

En Chihuahua la planeación del desarrollo es un derecho social que tiene como objetivo fundamental fortalecer el binomio realidad-gobierno. Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 2. CRECIMIENTO ECÓNOMICO INNOVADOR Y COMPETITIVO.

En el eje estratégico 2 del PED se destacan los siguientes objetivos:

- Desarrollo y fortalecimiento de la industria chihuahuense.
- Fomento Industrial y atracción de inversiones

En el tema: APOYO A LA INDUSTRIA, destaca el DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO DE LA INDUSTRIA CHIHUAHUENSE, cuyo objetivo es: *“Incrementar la competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas de la industria de la transformación del estado.*

En el tema: FOMENTO INDUSTRIAL Y ATRACCION DE INVERSIONES, cuyo objetivo específico es: *“Mejorar, ampliar y modernizar los parques industriales que faciliten la atracción de inversiones, especialmente para la industria avanzada”*

Las líneas de acción referidas al cambio de uso de suelo IBI son:

1. Mantner y mejorar la infraestructura de los parques industriales en el estado.
2. Planear y desarrollar proyectos de infraestructura en reservas industriales del estado para la atracción de inversiones
3. Identificar zonas estratégicas territoriales para el desarrollo sostenible de la industria actual y futura en actividades económicas de alto valor.
4. Impulsar estrategia integral de comunicación y promoción para el posicionamiento del estado y atracción de nuevos negocios.
5. Impulsar programa de refuerzo a la competitividad regional para un desarrollo económico equilibrado en el estado

4.1.2. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Contiene ejes estratégicos, componentes y actividades que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos, 32 programas, 77 componentes y 408 actividades que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

Eje 1: Competitividad y Desarrollo

Eje 2: Desarrollo Humano

Eje 3: Seguridad

Eje 4: Gobierno Eficaz y Eficiente

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes componentes y actividades:

En el EJE 1 COMPETITIVIDAD Y DESARROLLO

En la parte del diagnóstico se señala que Chihuahua de acuerdo al IMCO esta retrocediendo en términos de competitividad, del 2016 al 2020 el estado de Chihuahua retrocedió cinco lugares en el panorama nacional. El índice de competitividad urbana ICU 2021, la ciudad de Chihuahua ocupa el lugar 10 entre 25 ciudades de 500 mil a 1 millón habitantes. Para el caso del índice de competitividad de las ciudades mexicanas ICCCM 2016 Chihuahua ha perdido competitividad.

El objetivo del eje 1 es “ *Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las PYMES, fomento al turismo, la atracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.*”

PROGRAMA 1.2 CHIHUAHUA CIUDAD COMPETITIVA

Tiene como propósito contar con el clima de negocios favorable para detonar más y mejores empresas. El componente 1.2.1 Impulso a empresas de base tecnológica fortalecido.

En el EJE 4 GOBIERNO EFICAZ Y EFICIENTE

El programa 4.1 Gobierno eficiente tiene como propósito contar con lineamientos actualizados que faciliten la mejora regulatoria y la simplificación administrativa. El componente 4.1.1.1 Calidad y calidez en trámites y servicios brindada

En el programa 4.10 Chihuahua, ciudad visionaria. El componente 4.10.1 Instrumentos de desarrollo de la ciudad actualizados. La Actividad 4.10.1.9, impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos entre otros.

4.1.3. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040

El Plan de Desarrollo Urbano en su última actualización, es una referencia obligada para la elaboración de Estudios de Cambio de Uso de Suelo que se desarrollan para las diversas zonas de la ciudad. Este instrumento establece los criterios y lineamientos generales que deben seguirse para lograr un crecimiento ordenado, considerando a la ciudad en su conjunto.

Determina, entre otros aspectos, las áreas de crecimiento, los usos del suelo, las densidades de población y las acciones urbanas más relevantes.

Este esquema de crecimiento procura lograr un equilibrio de distribución poblacional manteniendo las tendencias de crecimiento, dándole un enfoque sustentable, en cuestiones de infraestructura y servicios, con un horizonte al mayor aprovechamiento de los recursos.

A. Visión.

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

B. Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

C. Políticas De Desarrollo.

- El crecimiento integral y continuo de la Ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La recuperación del Centro Histórico.
- La regeneración Urbana.
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias.
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La mitigación de riesgos.
- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo social.
- El desarrollo económico y la competitividad.

4.2. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, 6ª actualización para el predio identificado como: Fracción 2 del Lote 5 con una superficie de 85,693.40m², con clave catastral 721-500-002; que se encuentra al oeste de la avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih. A nombre de TENEDORA DE PARQUES INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, según consta en la Escritura Pública, volumen numero 182 ciento ochenta y dos, escritura número 5912, cinco mil novecientos doce, emitida en la notaría pública No. 19, diecinueve, Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua, notario licenciado Víctor Manuel González López, con fecha 7 de febrero del 2020.

4.3. OBJETIVOS PARTICULARES

- Favorecer el desarrollo económico y la competitividad de la ciudad posibilitando la generación de industria de bajo impacto.

- Favorecer la oferta de empleo para la población.
- Fomentar la fuente de trabajo local para los habitantes del sector norte.

4.4. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION

4.4.1. Normatividad del Plan de Desarrollo Urbano 2040

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

a) Estructura Urbana

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

b) Distribución Y Dosificación De Usos De Suelo.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040, define al área de estudio con diversos usos de suelo: INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI), MIXTO INTENSO (M3, Habitacional de diferentes densidades H45, H35, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano.

En dicho plan se define al área de aplicación del presente estudio de planeación con uso de suelo: Mixto Intenso M3. La compatibilidad de los usos del suelo propuesto deberá sujetarse a lo dispuesto por la “Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

c) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población chihuahua, busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad. La avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa es la vialidad que cruza el área de estudio la cual esta considerada con una jerarquía de primer orden, y potencia el desarrollo comercial y de servicios de la zona cercana al área de aplicación, las cuales permiten lograr una accesibilidad adecuada al enlazarse con vías con una jerarquía mayor o menor.

d) Infraestructura

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

- Agua potable. La principal fuente de abastecimiento de este vital líquido proviene del subsuelo mediante la extracción por pozos para posteriormente ser almacenada en tanques.
- Alcantarillado Sanitario. Respecto al alcantarillado sanitario, se identifican valores altos de cobertura de 92% respectivamente, sin embargo, la sostenibilidad de tal

infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 30% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en la zona Centro de la Ciudad.

- Drenaje Pluvial. Se han implementado algunas acciones piloto para la recuperación de agua y e inyección a los acuíferos, pero hacen falta iniciativas de las entidades para llegar a este fin.
- Energía eléctrica. Existe una relación natural entre el alumbrado público y la seguridad pública, en zonas donde el sistema de alumbrado es deficiente, el nivel de inseguridad aumenta, por lo tanto, este factor se vuelve determinante para la ampliación de cobertura del servicio.

4.4.2. Normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ARTÍCULO 4o.- La Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México ejercerán sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

Párrafo reformado DOF 19-01-2018

La distribución de competencias en materia de regulación del aprovechamiento sustentable, la protección y la preservación de los recursos forestales y el suelo, estará determinada por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Párrafo adicionado DOF 25-02-2003

Artículo reformado DOF 13-12-1996

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

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

ARTÍCULO 17 BIS.- La Administración Pública Federal, el Poder Legislativo Federal y el Poder Judicial de la Federación, expedirán los manuales de sistemas de manejo ambiental, que tendrán por objeto la optimización de los recursos materiales que se emplean para el desarrollo de sus actividades, con el fin de reducir costos financieros y ambientales.

Artículo adicionado DOF 13-06-2003

ARTÍCULO 17 TER.- Las dependencias de la Administración Pública Federal, el Poder Legislativo Federal y el Poder Judicial de la Federación, instalarán en los inmuebles a su cargo, un sistema de captación de agua pluvial, debiendo atender los requerimientos de la zona geográfica en que se encuentren y la posibilidad física, técnica y financiera que resulte conveniente para cada caso. Esta se utilizará en los baños, las labores de limpieza de pisos y ventanas, el riego de jardines y árboles de ornato.

La instalación del sistema de captación de agua pluvial en aquellos inmuebles a cargo de las dependencias de la Administración Pública Federal, el Poder Legislativo Federal y el Poder Judicial de la Federación, declarados monumentos artísticos e históricos en términos de lo

dispuesto por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas se llevará a cabo bajo la rigurosa supervisión de expertos del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, con objeto de evitar afectaciones a dichos inmuebles.

Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, por agua pluvial se entiende aquella que proviene de la lluvia, el granizo y la nieve.

Artículo adicionado DOF 15-05-2013

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 12-02-2007, 11-04-2022

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

Fracción adicionada DOF 12-02-2007. Reformada DOF 11-04-2022

VII.- Las cuencas hidrográficas e hidrológicas y acuíferos existentes reguladas por los ordenamientos respectivos.

Fracción adicionada DOF 11-04-2022

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

Fracción reformada DOF 29-05-2012

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

Fracción reformada DOF 29-05-2012

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

Fracción adicionada DOF 29-05-2012. Reformada DOF 19-01-2018

Artículo reformado DOF 13-12-1996

4.4.3. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

a) Zonificación

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

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.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA ZONIFICACIÓN URBANA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Zonificación Primaria

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

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

Determinaciones de la Zonificación

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumentos de Zonificación Urbana

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

b) Ordenamiento Ecológico

Artículo 213. Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos, según corresponda:

- I. Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población.
- II. Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate.
- III. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de Impacto Territorial y Urbano, en su caso.
- IV. La organización y control de la movilidad integral, incluida la estructura vial, el tránsito, los estacionamientos y el sistema de transporte público.
- V. La capacidad actual y futura para que sea viable la dotación adecuada y suficiente de espacio público, equipamiento, de redes de infraestructura, así como la debida prestación de servicios y de los proyectos autorizados.
- VI. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes.
- VII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables.
- VIII. La capacidad actual y futura de servicio de las redes de infraestructura, del equipamiento existentes y de los proyectos autorizados.
- IX. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.
- X. La densificación demográfica y de edificación del área urbana para la optimización de la movilidad integral, el espacio público, el equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos.
- XI. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas.
- XII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento.
- XIII. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población.
- XIV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas.

- XV. La adecuada imagen urbana.
- XVI. La protección del patrimonio natural y cultural.
- XVII. La racionalidad y factibilidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua.
- XVIII. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones.
- XIX. La prevención, atención y gestión integral de riesgos y las estrategias de resiliencia aplicables.
- XX. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos.
- XXI. Otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de centros de población aplicables.

c) Infraestructura y Equipamiento Urbano

Obras de canalización y encauzamiento

Artículo 280. Las personas propietarias de terrenos que cuenten con escurrimientos naturales, deberán presentar a consideración de la autoridad municipal las obras de canalización, encauzamiento, conducción y aprovechamiento, mediante la construcción de bordos, diques, represas y demás obras hidráulicas, conforme al estudio hidrológico.

Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos o canales sin previo tratamiento que cumpla con los índices establecidos en la legislación vigente en la materia.

Las autoridades en el ámbito de sus competencias, deberán obligar a los fraccionamientos que reutilicen parcial o totalmente el agua producto de su tratamiento, según lo establecido por la legislación vigente.

Proyectos hidráulicos

Artículo 281. Los proyectos de agua potable, agua tratada y drenaje sanitario y pluvial se sujetarán a la legislación en la materia, a las normas oficiales mexicanas correspondientes, a lo que establezca el organismo operador competente y lo señalado en el plan de desarrollo urbano de centro de población respectivo.

Antes de iniciar cualquier proyecto, el fraccionador deberá obtener de la Junta de Agua y Saneamiento o del organismo operador del agua correspondiente, el dictamen técnico de factibilidad, a partir del cual establecerá sus niveles de proyecto. Todas las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar.

Derechos de vía de las líneas de alta tensión

Artículo 282. Los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen de la Comisión Federal de Electricidad y las autoridades competentes en materia de salud, se podrán utilizar como instalaciones deportivas en su modalidad de canchas al aire libre, vialidades, viveros y sitios que no impliquen estancia prolongada de personas.

Normatividad de energía eléctrica y alumbrado público

Artículo 283. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, así como la recepción de las obras de alumbrado público se regularán por la normatividad federal aplicable, así como a través de los reglamentos municipales y planes de desarrollo urbano de centros de población correspondientes.

d) Fraccionamiento De Terrenos

Artículo 232. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento y su ubicación serán de acuerdo al uso de suelo, densidad de población y demás definiciones aplicables contenidas en los instrumentos de planeación correspondientes.

Los fraccionamientos, desde el punto de vista de su uso o aprovechamiento, se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Habitacional:
 - a) Urbano.
 - b) Suburbano, rural o campestre.
- II. Comerciales y de servicios.
- III. Industriales.
- IV. Mixtos.

Características de los fraccionamientos industriales

Artículo 243. Los fraccionamientos industriales se destinarán a la construcción de inmuebles de esa tipología y los compatibles con la misma, y se ubicarán de conformidad con lo que establezcan los instrumentos de planeación correspondientes.

Características de los fraccionamientos industriales

- e) Vialidad

Artículo 243. Los fraccionamientos industriales se destinarán a la construcción de inmuebles de esa tipología y los compatibles con la misma, y se ubicarán de conformidad con lo que establezcan los instrumentos de planeación correspondientes

Artículo 275. El diseño de la red vial en fraccionamientos y conjuntos urbanos, será a partir de un estudio para la integración del proyecto con las vialidades existentes y proyectadas, de acuerdo con los principios de movilidad urbana sostenible, con lo dispuesto en los instrumentos de planeación correspondientes y con las demandas de movilidad del nuevo desarrollo.

4.4.4. Normatividad de Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la la Ley General del Equilibrio Ecológico y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- II. Dependiendo de las características de la zona, el Municipio deberá determinar en el trámite de alineamiento, las restricciones de construcción, las cuales deberán ser utilizadas como áreas ajardinadas, áreas de ascenso y descenso, estacionamiento momentáneo, en este caso, no contabilizarán dentro de lo que estipula este Reglamento en cuanto a estacionamientos. En

lotes con frente a vialidades primarias o de primer orden, la restricción mínima al frente del predio será de 5.50 metros como mínimo o el 10% del fondo del predio;

III. En el plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población se encuentran señaladas zonas con la clave "P. P.", que significa "Plan Parcial de Desarrollo Urbano", las cuales serán sometidas a estudios de mayor detalle en las que se revisará la zonificación y sus normas, por lo cual se podrán modificar, debiendo seguir para su aprobación las mismas consideraciones que para el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

IV. La Dirección podrá designar áreas que deban ser tratadas como Plan Parcial, independientemente que se encuentre o no señaladas en el Plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población;

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

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

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

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

II. Si en un predio con zonificación de usos mixtos se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar el COS, el CUS, la altura y la misma zonificación;

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

La Carta Urbana del PDU2040 señala las restricciones de dimensiones, así como el cálculo de la superficie a construir, mismo que se muestra en la siguiente imagen, cabe señalar que para el área de aplicación se propone el cambio a un uso de suelo INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO para construir un Parque Industrial.

XII	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO
XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO
1	HERRERÍA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERÍA, SOLDADURA
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO

Figura 36. Uso propuesto para la actividad y el cambio de uso de suelo, Fuente Carta Urbana PDU2040.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MINIMO (m2)	COS	CJS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300,00	0,5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300,00	0,75	3	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600,00	0,75	4	35%	SR	SR	40	VER NOTA 1
	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
	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
	ZEDEC	1	120,00	0,6	2,4	60%	SR	SR	7	2 cajones X vivienda
		2	300,00	0,6	3	60%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600,00	0,6	4	60%	SR	SR	40	VER NOTA 1

NOTAS

- Ver índice de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2

TIPOLOGÍA DE GIROS

COMERCIO Y SERVICIOS

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

EQUIPAMIENTO URBANO

- Equipamiento de salud
- Equipamiento educativo
- Equipamiento de administración

INDUSTRIAL

- Almacenamiento de materiales peligrosos
- Actividades riesgosas con manejo de sustancias y emisiones
- Complejos industriales de alto impacto

ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO

- Uso habitacional en ZEDEC
- Comercio y servicios en general en ZEDEC
- Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden en ZEDEC

Figura 37. Tabla de Dosificación para uso de suelo comercio y Servicios. Fuente Carta Urbana PDU2040.

5. ESTRATEGIA URBANA

5.1. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general busca orientar el uso de suelo del predio de proyecto hacia un reconocimiento de necesidades de apoyo al desarrollo industrial de la ciudad de Chihuahua y la generación de empleo, resultantes de las necesidades básicas de la población y de la estructura urbana propuesta por los instrumentos superiores de planeación; con el debido cuidado al medio ambiente, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

5.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

5.2.1. Modelo de desarrollo

El desarrollo propuesto promueve el fortalecimiento de la zona, debido a que se plantea un área de uso de Industria de Bajo Impacto, El uso específico al que se pretende dedicar el predio eta comprendido en una serie de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico, promovido por el propietario debidamente acreditado, para justificar el cambio de uso de suelo para el predio identificado como Fracción 2 del Lote 5 con una superficie de 85,693.40m², con clave catastral 721-500-002; que se encuentra al oeste de la avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa No. 19701, en el Predio Quintas Carolinas de esta ciudad Chihuahua, Chih., con el propósito de cambio de uso de suelo de Mixto Intenso (M3) establecido dentro del PDU 2040 a un uso de suelo INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (IBI).

5.2.2. Enfoque inmobiliario

Los predios en estudio se enfocarán a la oferta de suelo para desarrollos de servicios que consoliden la zona y que complementen la oferta de suelo destinado al desarrollo industrial de la ciudad, particularmente industria de bajo impacto. El giro del establecimiento deberá sujetarse a la tabla de compatibilidad de usos de suelos destinada para tal fin en el PDU 2040, y sujetarse a las condicionantes emanadas de su licencia de uso de suelo.

5.2.3. Formación de núcleos de actividad

En lo particular, la propuesta contribuye a complementar los usos de suelo presentes en la zona estableciendo un uso de industria de bajo impacto fortaleciendo la oferta de empleo y particularmente de la zona norte de la ciudad.

Dicha estrategia complementa funcionalmente a las zonas de industria de bajo impacto y de uso de suelo mixto intenso dedicadas a microindustria de bajo impacto colindantes respecto a establecer áreas integradas para mejorar las condiciones de cobertura de empleo hacia la población habitante a un rango de distancia accesible para un proceso de consolidación.

5.2.4. Políticas de desarrollo

Las políticas de desarrollo serán aplicables al área de aplicación y deberán cumplir con los objetivos y la normatividad vigente del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

a) Mejoramiento

Esta política se orienta al apoyo al desarrollo industrial de la ciudad de Chihuahua y los programas de generación de empleo que el desarrollo económico y la competitividad de la ciudad requieren.

El mejoramiento de la consolidación de áreas destinadas a parques industriales con industria de bajo impacto.

b) Conservación

Orientada a la conservación de zonas y puntos constituidos por elementos naturales que cumplen con la función de preservar el área natural.

La zona en la que se desarrolla la propuesta cuenta con el Arroyo el Cuervo para el cual se ha procedido a la delimitación del cauce federal ante la CONAGUA, mismo que se presenta en los anexos del presente estudio y que será respetado en su integridad.

No cuenta con condicionamiento pluvial, de borde o de otra índole establecido por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 por lo cual, los lineamientos y condicionantes para la conservación serán los dispuestos en su caso, por las licencias requeridas para la construcción.

c) Crecimiento

El predio analizado se localiza dentro de una zona al interior de la mancha urbana actual, por lo cual no se establece ninguna política de crecimiento ya que la propuesta no implica la apertura de un nuevo polo de crecimiento urbano. Sin embargo, deberá apegarse a los lineamientos establecidos en el PDU2040.

d) Consolidación

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona. La propuesta se basa en establecer un uso de suelo de industria de bajo impacto, que satisfagan las necesidades de las zonas industriales de bajo impacto y de uso de suelo mixto intenso dedicado a microindustria de bajo impacto, colindantes con el predio en estudio ayudando a la creación de un núcleo de actividad industrial, que complementa la cobertura de uso de suelo industrial propuesta a través del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

5.2.5. Usos predominantes

Los usos urbanizables predominantes son de uso de Industria de Bajo Impacto, Mixto Intenso M3 dedicado a microindustria de bajo impacto, mixto suburbano y habitacional +60 viviendas por hectárea.

No se encontraron usos no urbanizables ni dentro ni cercano a la zona de estudio.

5.2.6. Zonificación secundaria.

De acuerdo al análisis de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, la mayor presencia de uso urbanizable dentro del área de estudio es Industria de Bajo Impacto con un 35% aproximadamente de la superficie total. Le sigue el uso de suelo Mixto Suburbano con aproximadamente un 25% de la superficie total. El uso habitacional +H60 con un 20% aproximadamente. El uso Mixto Intenso ocupa un 10 % aproximadamente, el resto de la zona corresponde al derecho de vía de las vialidades.

La presente modificación se enfoca a fomentar una mayor y mejor cobertura de áreas industriales atendiendo la deficiencia en reservas industriales que actualmente presenta la ciudad y que son necesarias para favorecer el desarrollo industrial, la competitividad y la generación de empleo fundamental para el desarrollo económico de la ciudad, por lo que la dosificación de usos de suelo en el área de estudio se verá modificada para el predio en cuestión. A continuación, se presente la zonificación secundaria resultante.

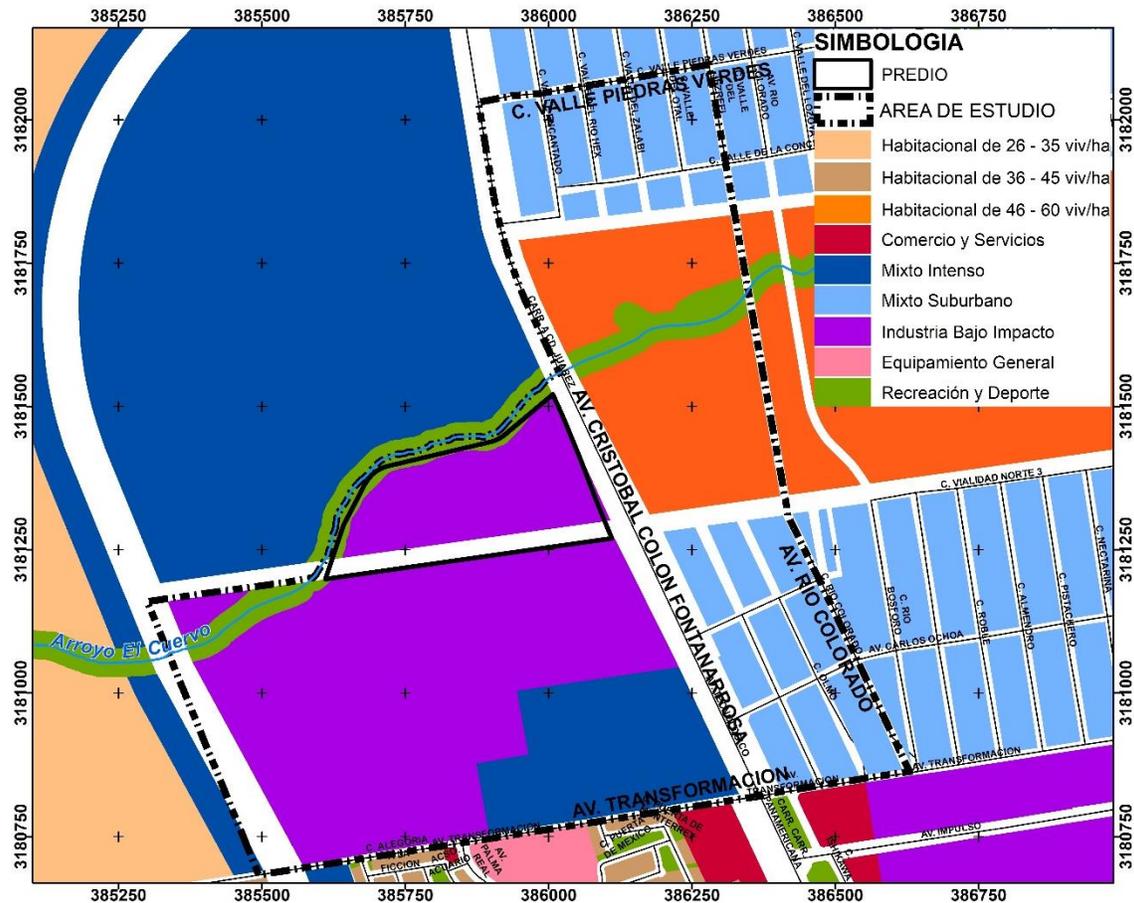


Figura 38. Modificación de la Zonificación Secundaria en el área de aplicación. Fuente PDU2040, Elaboración propia.

5.2.7. Movilidad

La presente propuesta preserva las secciones y función de la red establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

Actualmente los desarrollos Industriales, de uso mixto, comerciales, habitacionales y de equipamiento, dentro y colindantes al área de estudio funcionan en cuanto a su accesibilidad por medio de la Av. Tecnológico y la Av. Transformación, las cuales son las vías actuales más importantes de la zona y que se considera que presentan una estructura vial suficiente para albergar el tráfico actual y futuro con niveles de servicio aceptables.

El PDU2040 prevé a futuro dentro y colindantes al área de estudio, la consolidación de vialidades de primer orden, así como la construcción de otras vialidades primarias y secundarias, como es el caso del Blvd. Luis H. Álvarez, de la Av. Leopoldo Enrique Ordoñez como una vialidad primaria y de la Av. Río Colorado como vialidad secundaria. Todas estas vialidades conectarán con otras de mayor o menor jerarquía para una movilidad continua. A continuación, se muestra la propuesta vial para la zona considerando las vialidades consolidadas y las propuestas por el PDU2040.

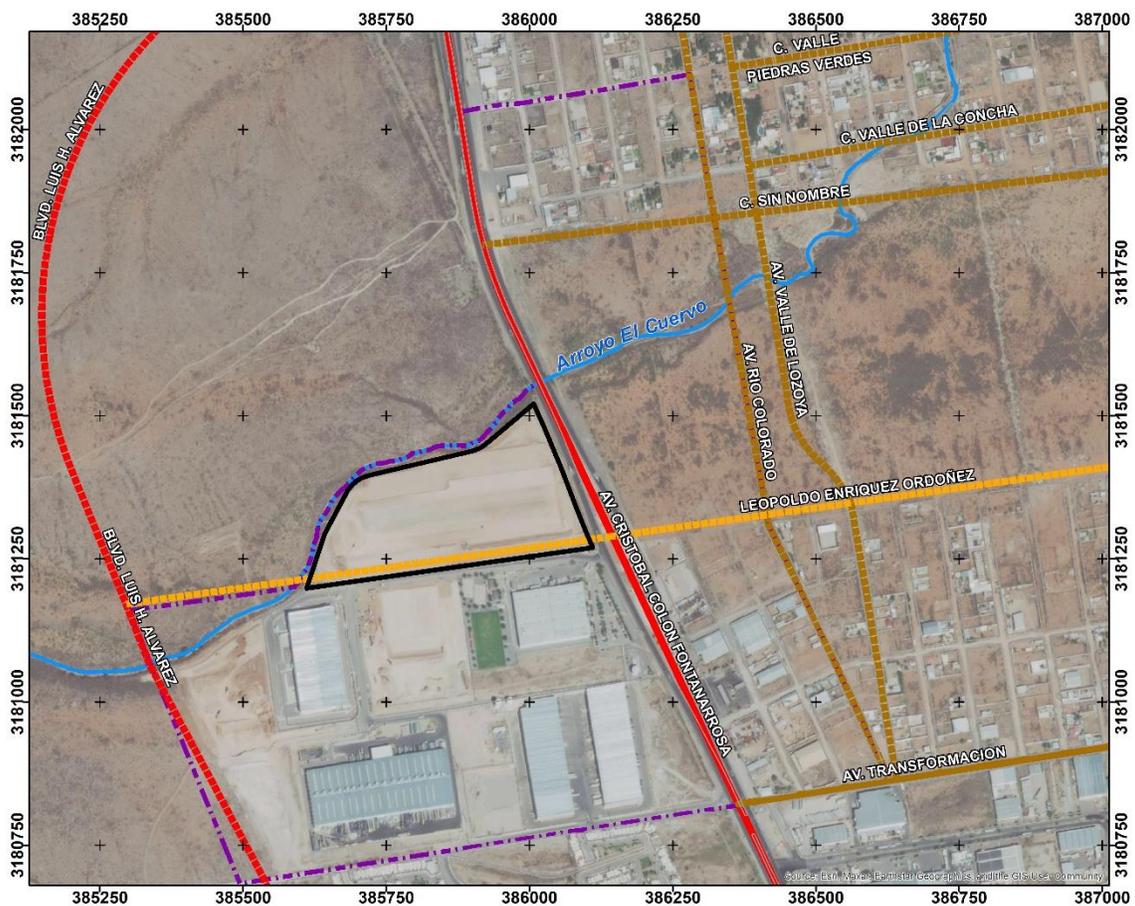


Figura 39. Estructura vial propuesta de la zona de estudio. Fuente PDU2040.

5.2.8. Infraestructura

En congruencia con la leyes aplicables, es responsabilidad de los desarrolladores el garantizar los servicios de los predios que destinen para usos urbanos, es por ello que la estrategia de este instrumento hace constar que el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios, como es el caso de la energía eléctrica, el abasto de agua potable y drenaje sanitario necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos operadores correspondientes.

La infraestructura vial será la encargada de recibir los escurrimientos pluviales generados al interior del predio en estudio y la dirigirá aportando el resto de escurrimientos de la cuenca interior a los arroyos cercanos como es el caso del arroyo El Cuervo.

6. INSTRUMENTAL

6.1. CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES

Por tratarse de una reserva de propiedad privada, el desarrollo de las acciones urbanas necesarias para el proyecto de la Industria de Bajo Impacto, es decir, del proyecto del Parque Industrial, será realizará en el corto y mediano plazo, financiado a través de instituciones financieras privadas, en coordinación con los organismos gubernamentales responsables de la infraestructura y autorizaciones correspondientes.

6.2. REGULACIÓN URBANA

De conformidad con lo señalado en el Artículo 18 del reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en la etapa de edificación (en caso de), el proyecto deberá contar con la Licencia de Construcción que especifique el giro o destino específico del inmueble, y cumplir con los requisitos que se establecen en los formatos. Para tal efecto, deberá cumplir con las condicionantes emitidas en las constancias y licencias emitidas por las autoridades correspondientes.

7. SINTESIS DE LA PROPUESTA

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, el presente estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo, modifica el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización, publicada en el diario oficial No. 71 del 4 de septiembre del 2021 última actualización P.O.E. 2021.09.4/No. 71

La propuesta concreta es modificar el uso de suelo actual de Mixto Intenso M3 a Industria de Bajo Impacto para el giro específico Parque Industrial y que se clasifica según la carta urbana como XIII Industria Bajo Impacto, a fin de fortalecer la oferta comercial y de servicios, así como propiciar el desarrollo económico y oferta de empleo a nivel de ciudad.

8. REFERENCIAS

- PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACION CHIHUHUA 2040, sexta actualización 2021.
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLOGICO Y LA PROTECCION AL AMBIENTE
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- PORTALES DE GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

- CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA DEL INEGI 2020 ASI COMO ENCUESTAS Y ACTUALIZACIONES 2015
- PORTAL Y SISTEMA DE MAPAS INEGI
- PORTAL Y DATOS DEL IMPLAN CHIHUAHUA
- PLAN SECTORIAL DE AGUA PLUVIAL, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL EL 12 DE DICIEMBRE DEL 2009

9. CREDITOS

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Arq. Adriana Díaz Negrete

PROMOTOR

Tenedora de Parques Industriales S.A. de C.V.

CONSULTOR

Dra. Cecilia O. Olague Caballero

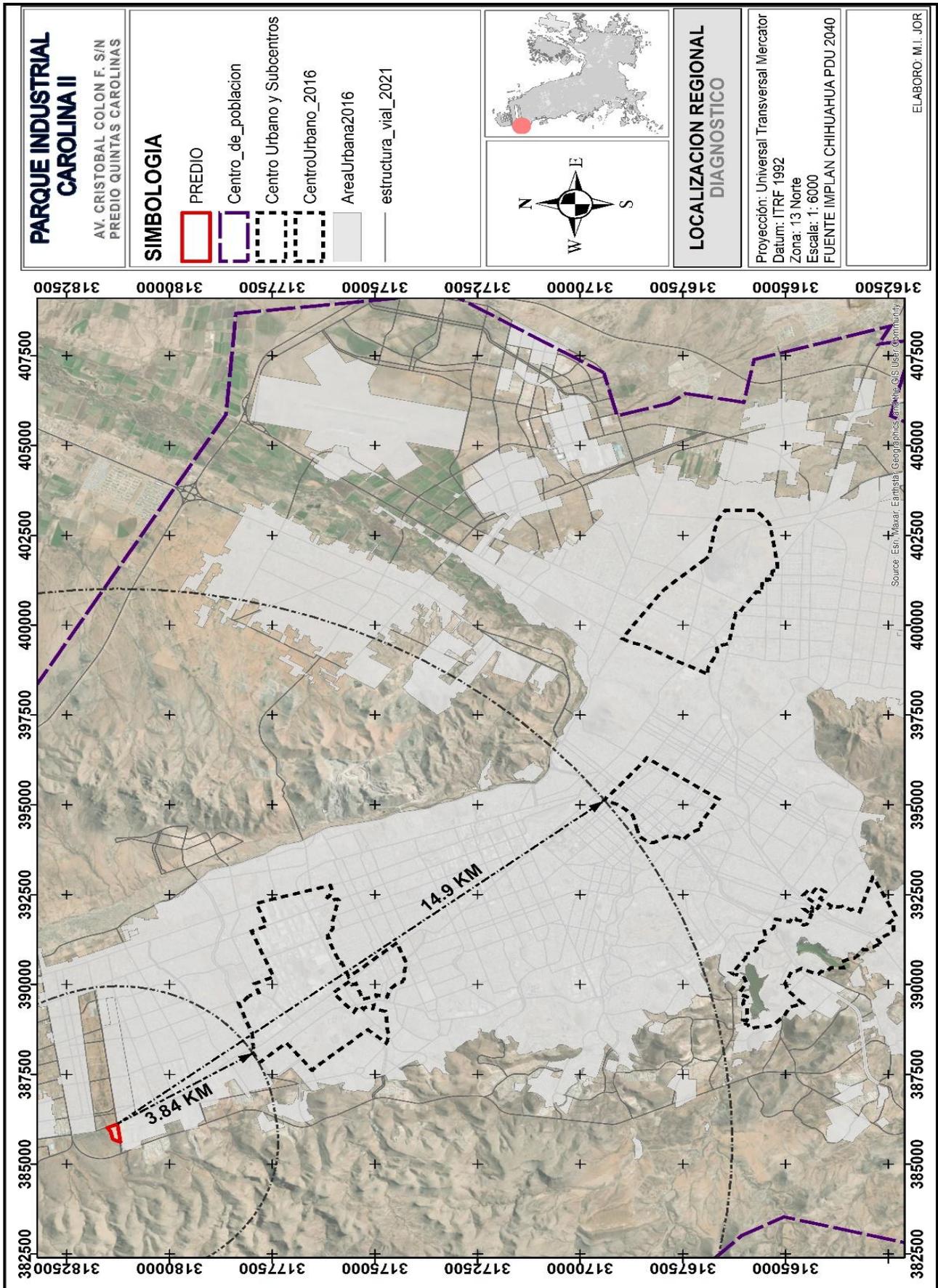
M.I. Jacinto Ordoñez Reyna

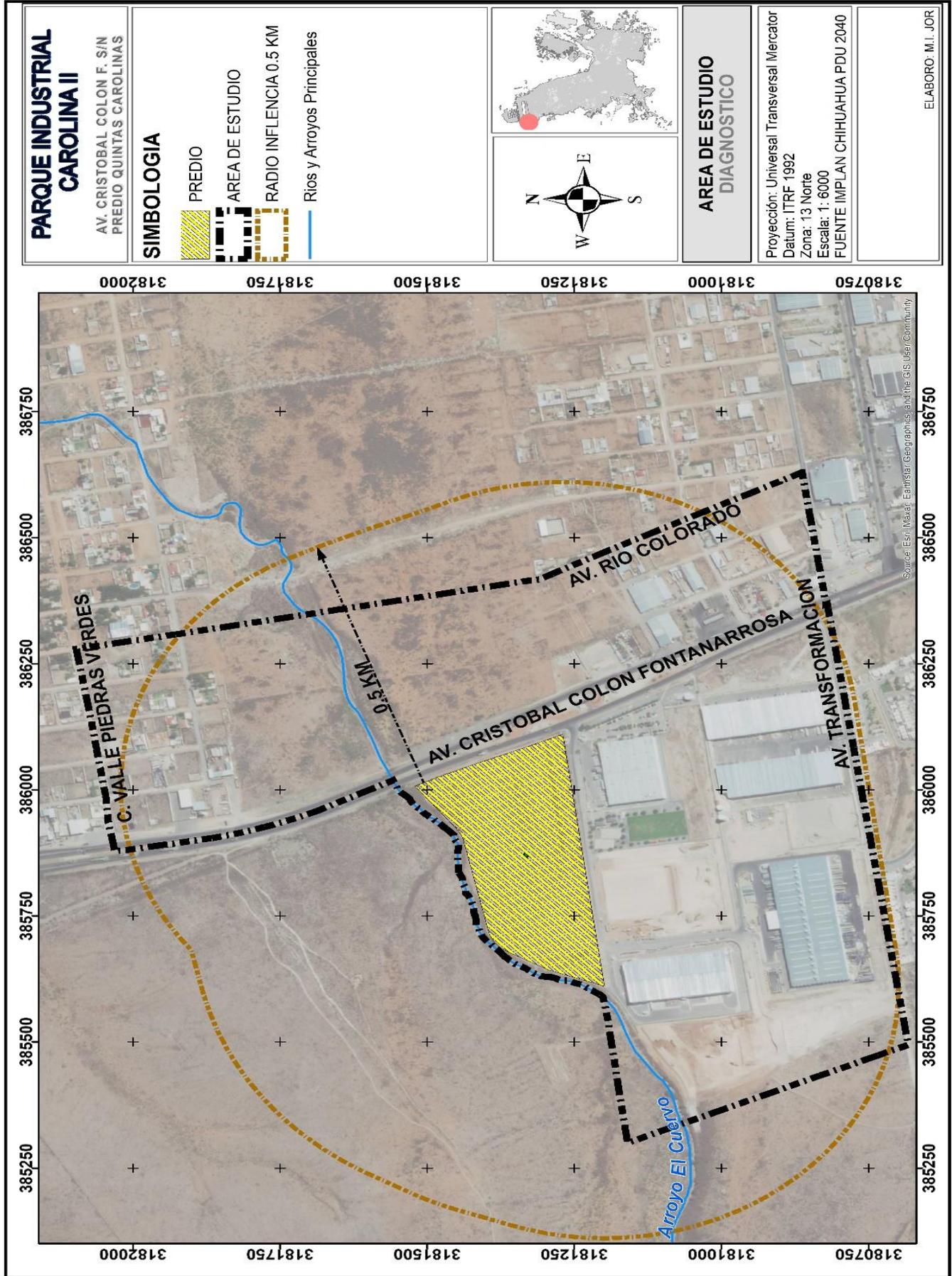
DRU

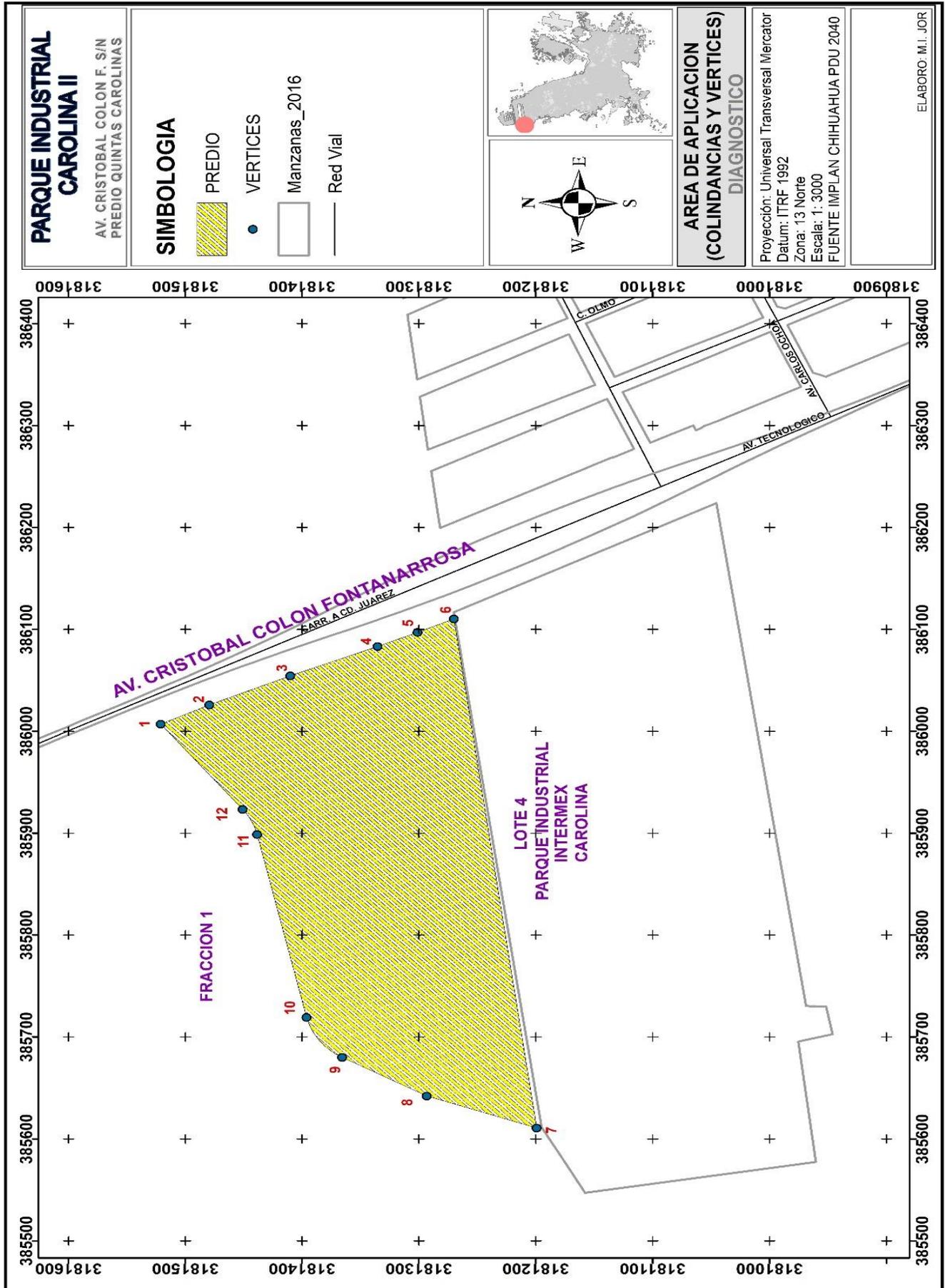
Dra. Cecilia O. Olague Caballero

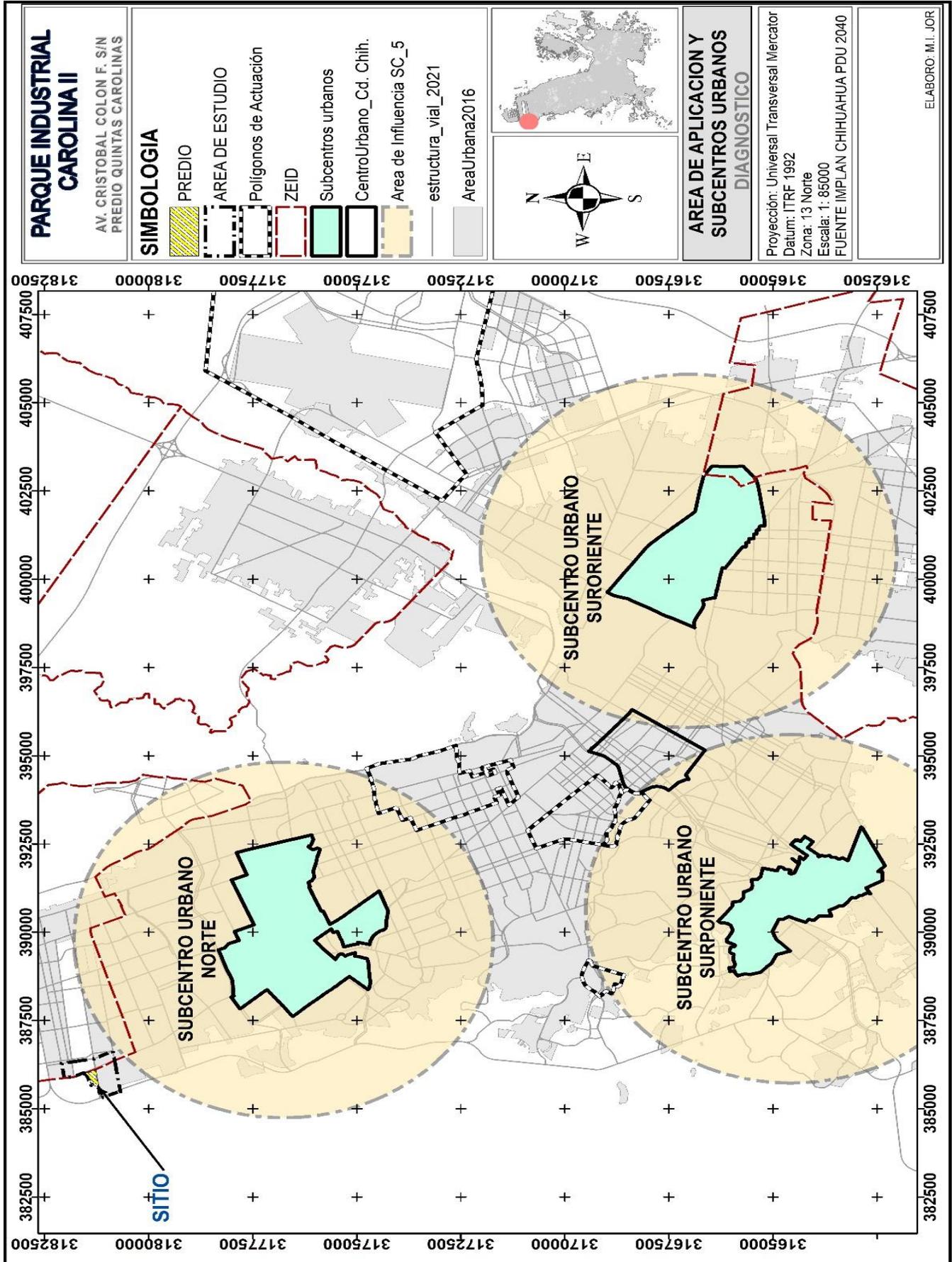
Registro como Director Responsable de Urbanismo: DRU012

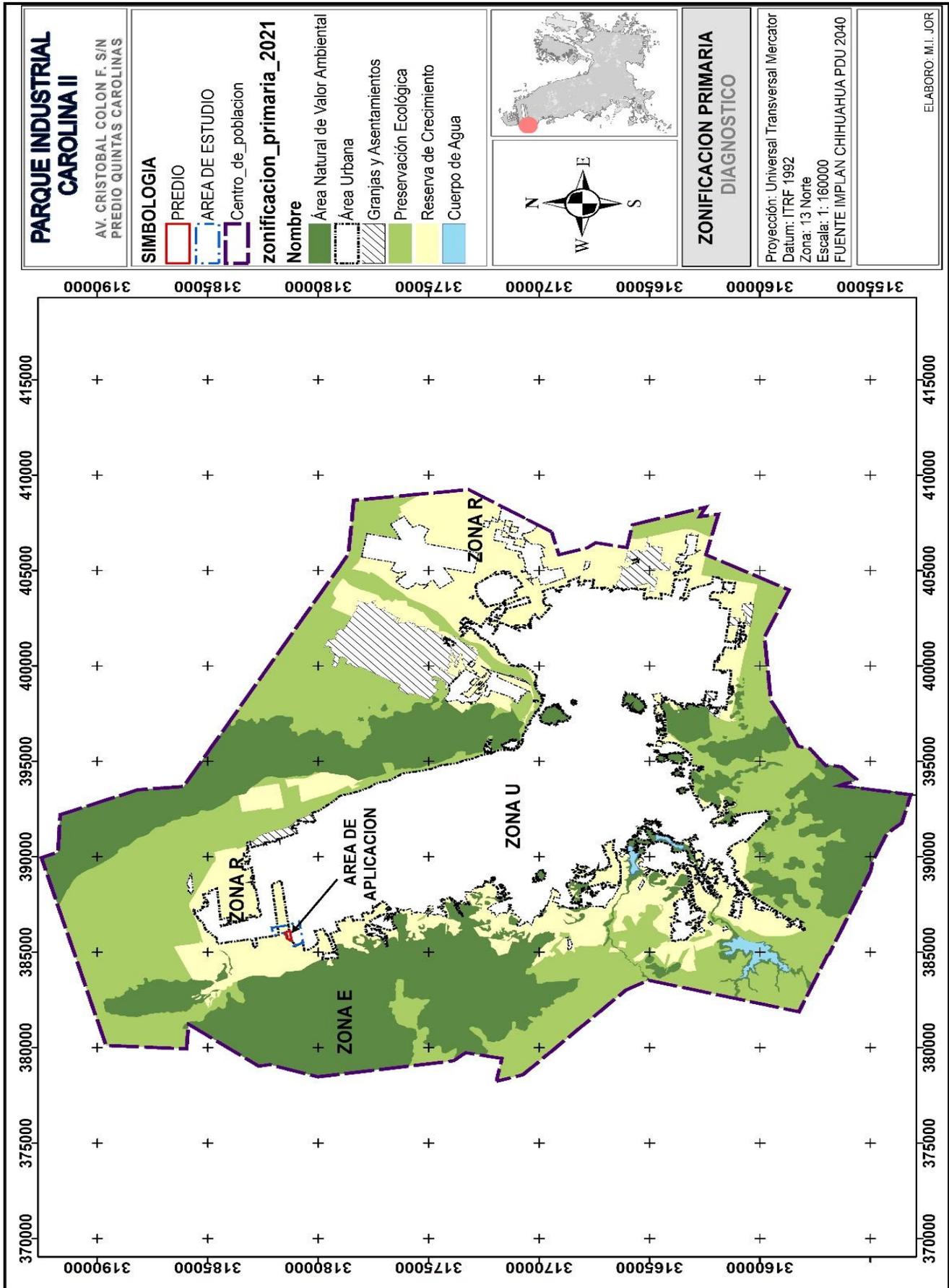
10. ANEXO GRAFICO

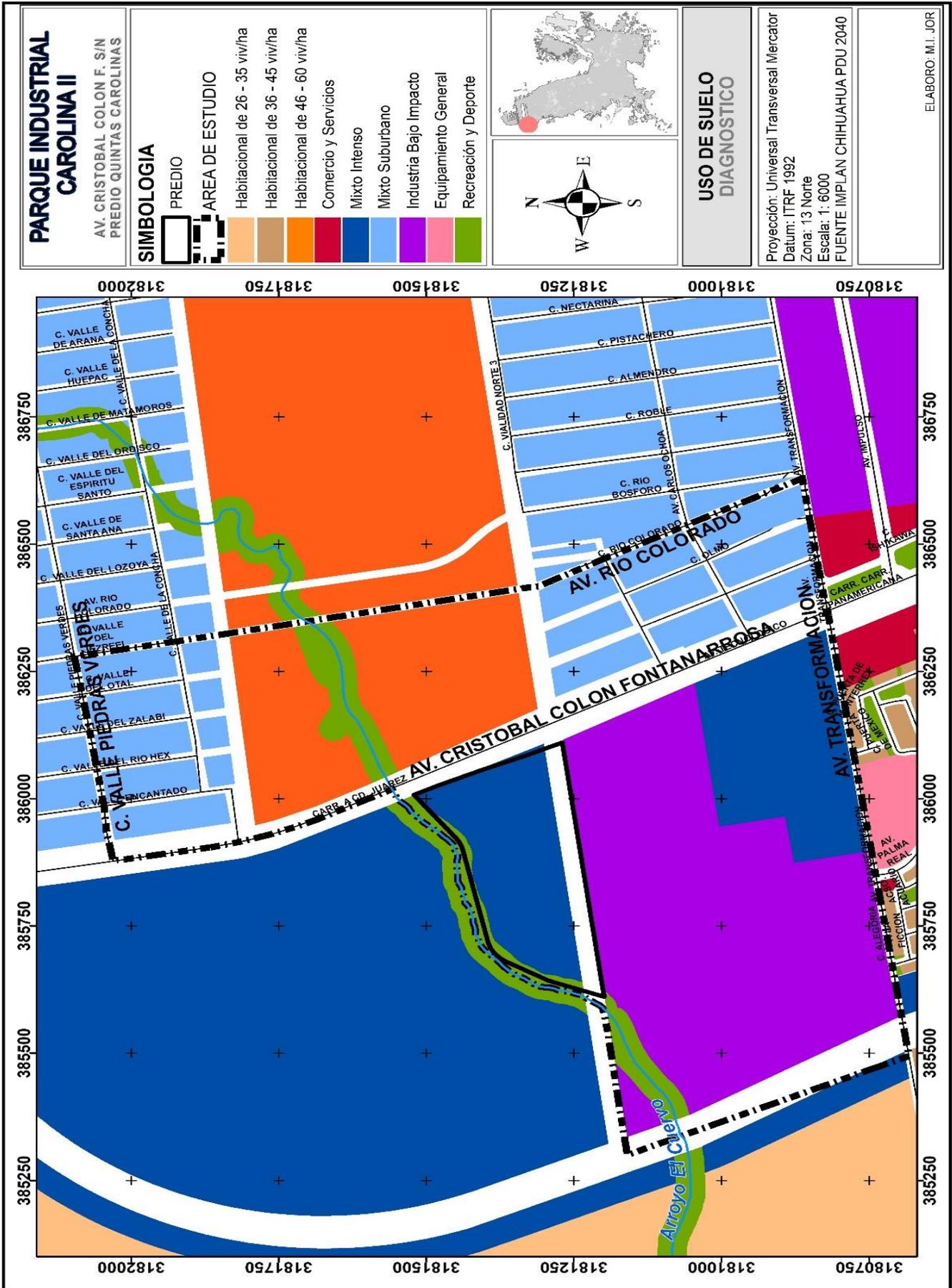


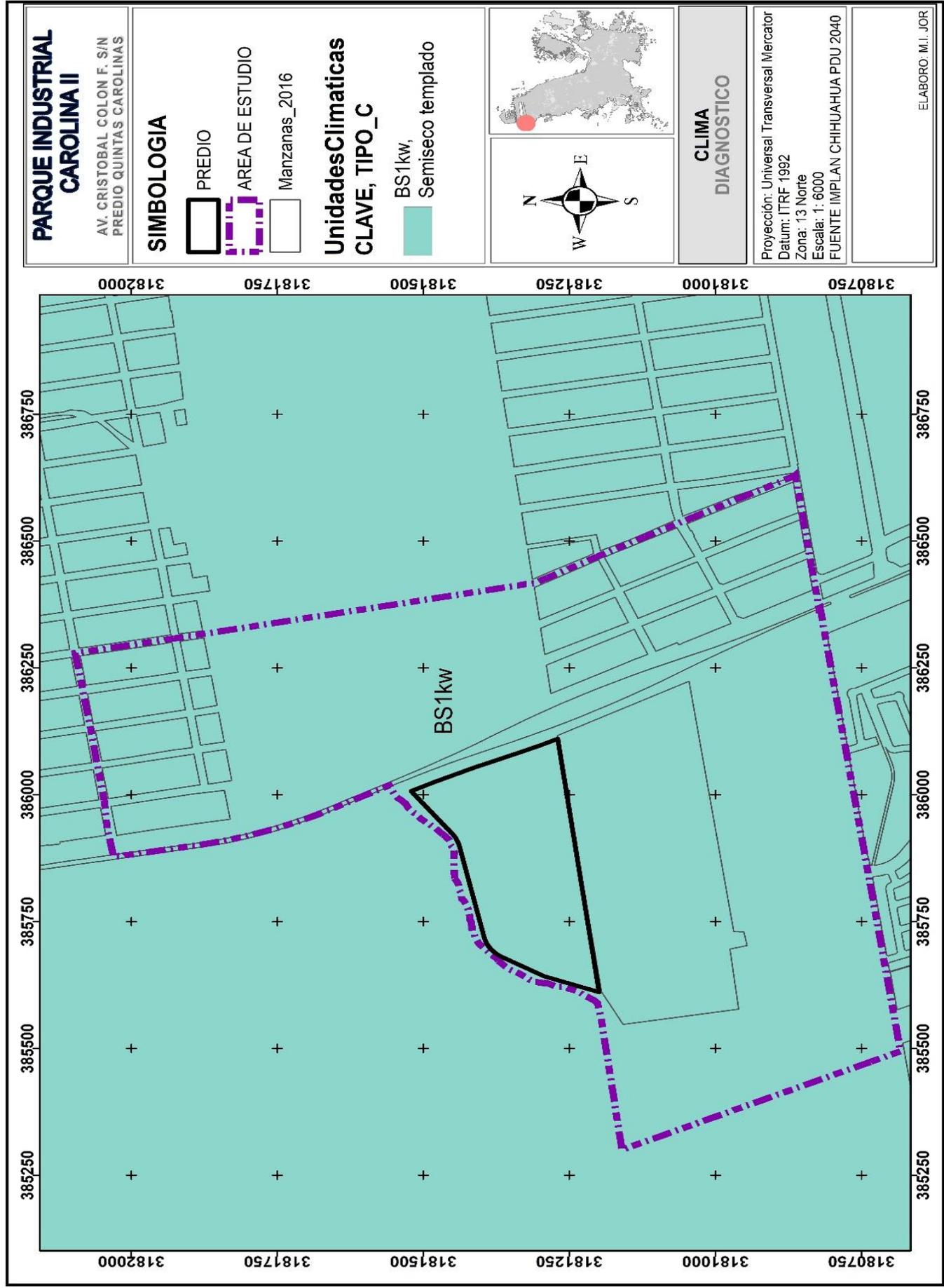


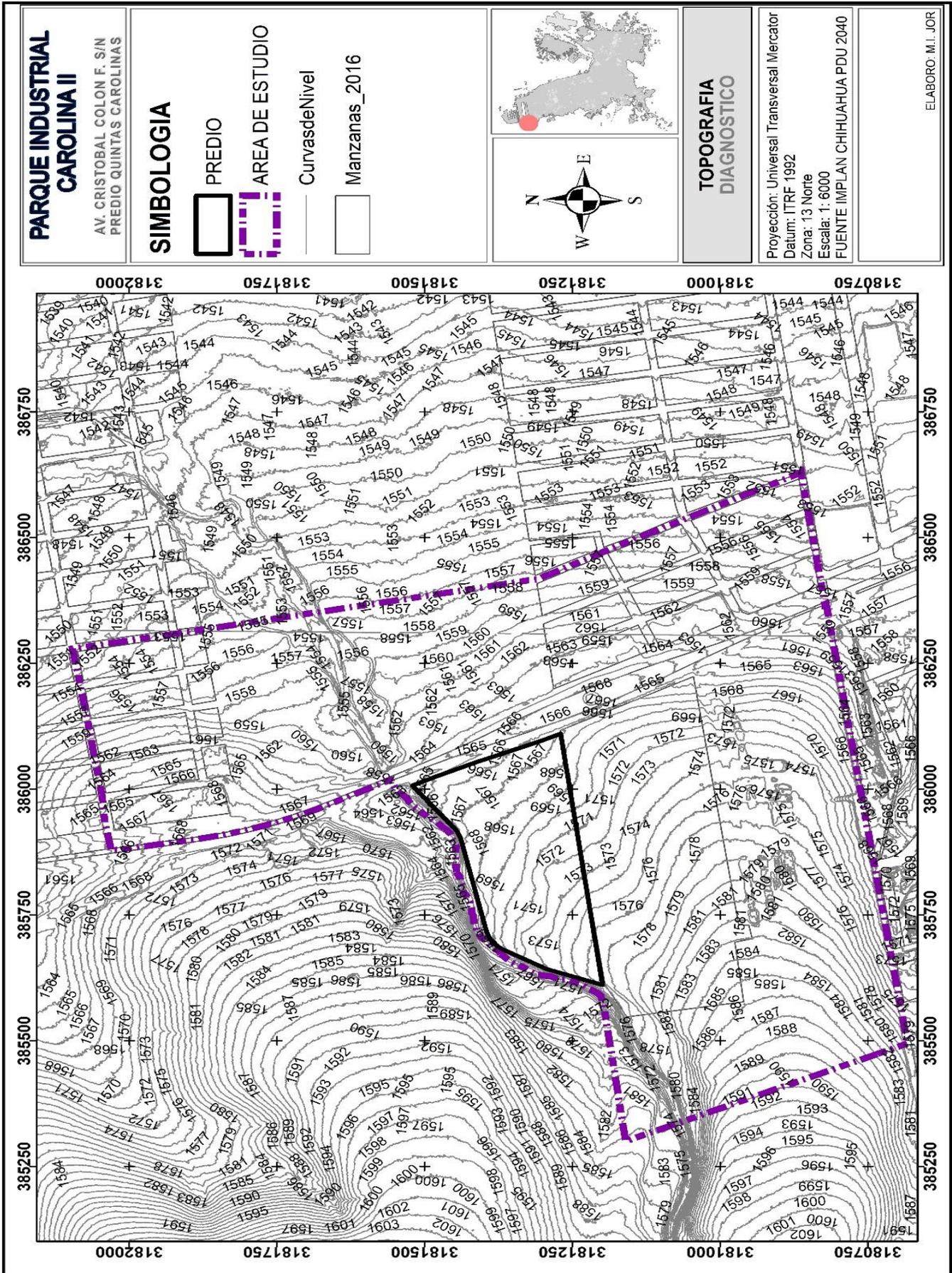


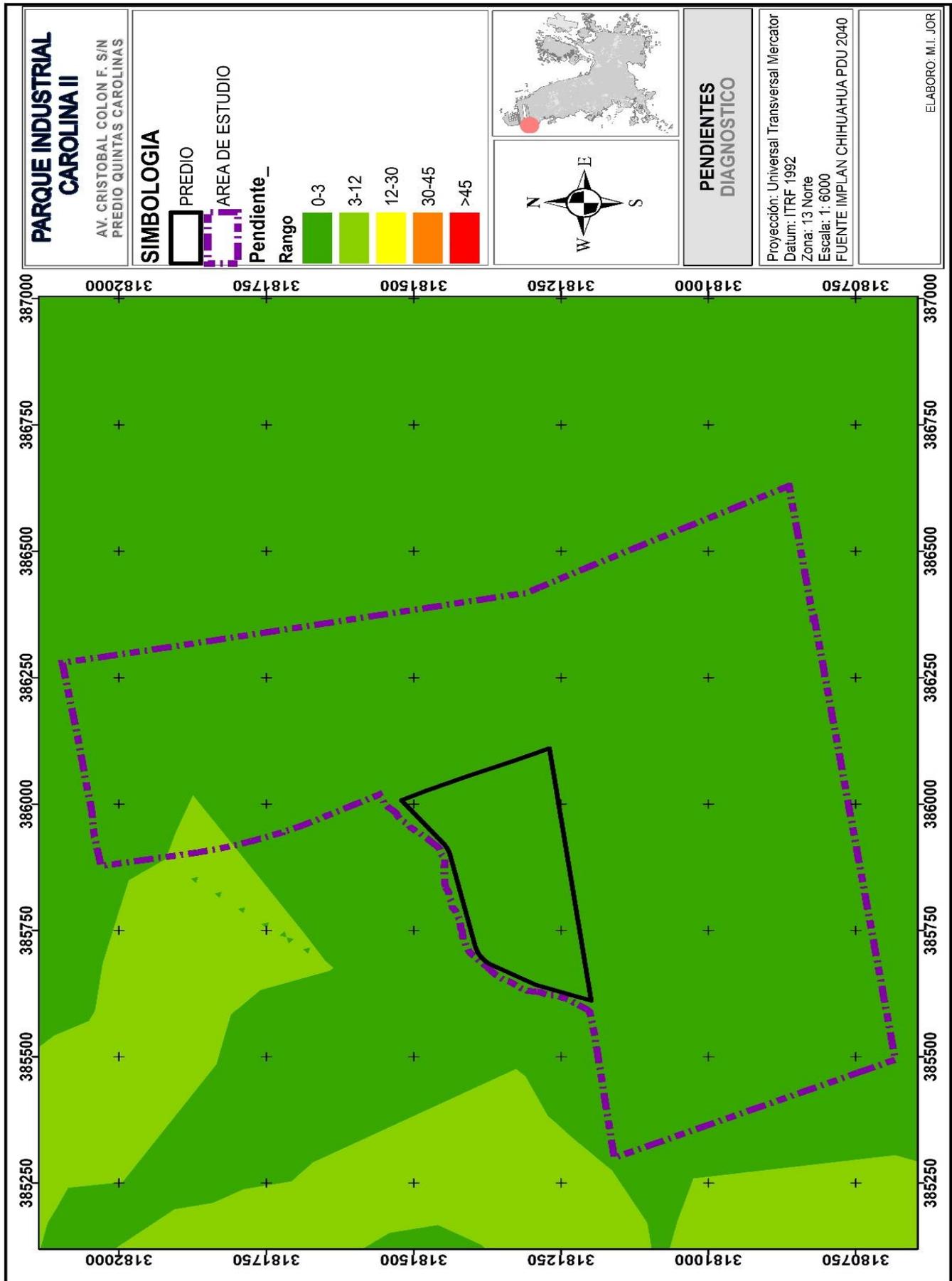


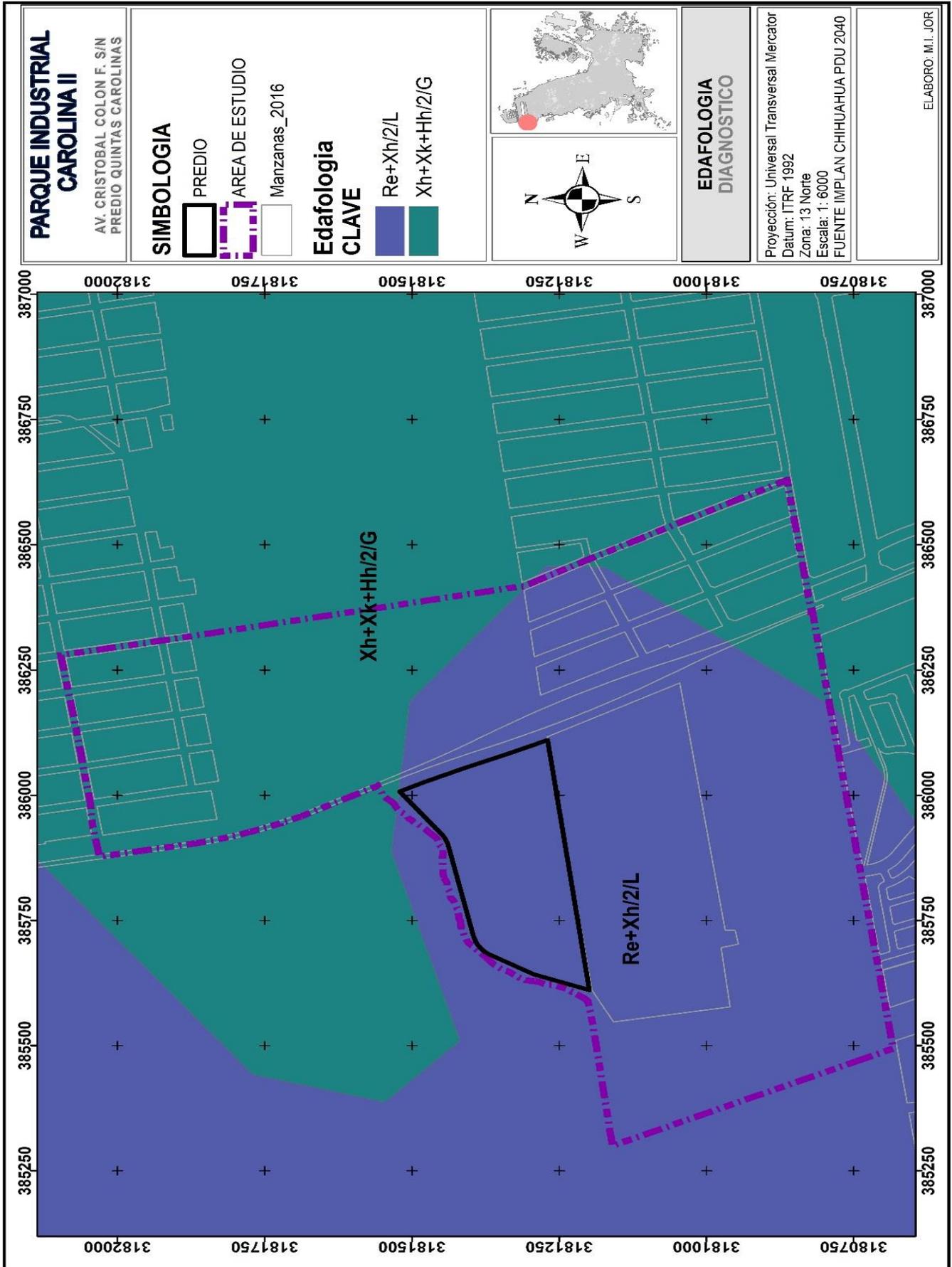


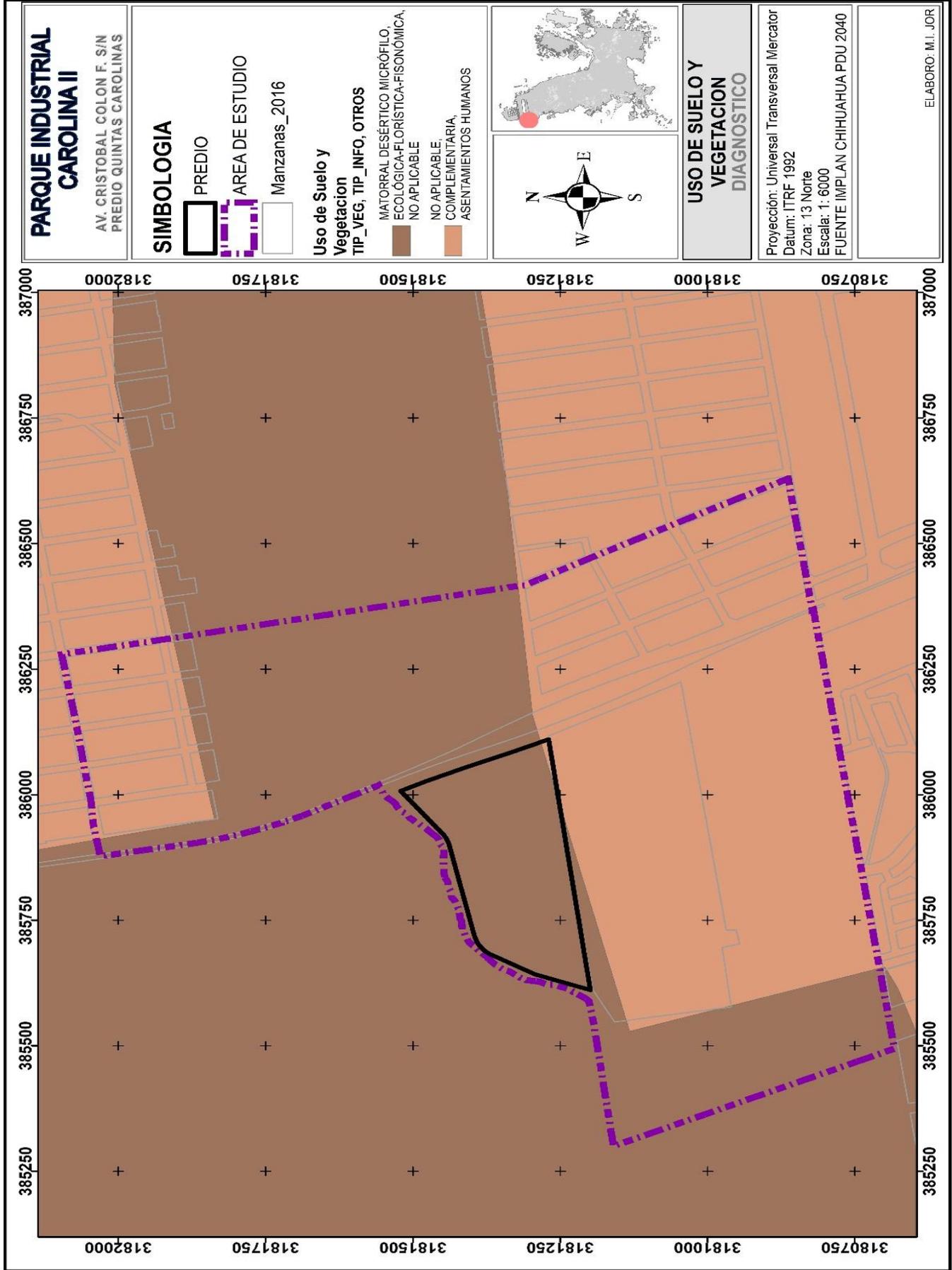


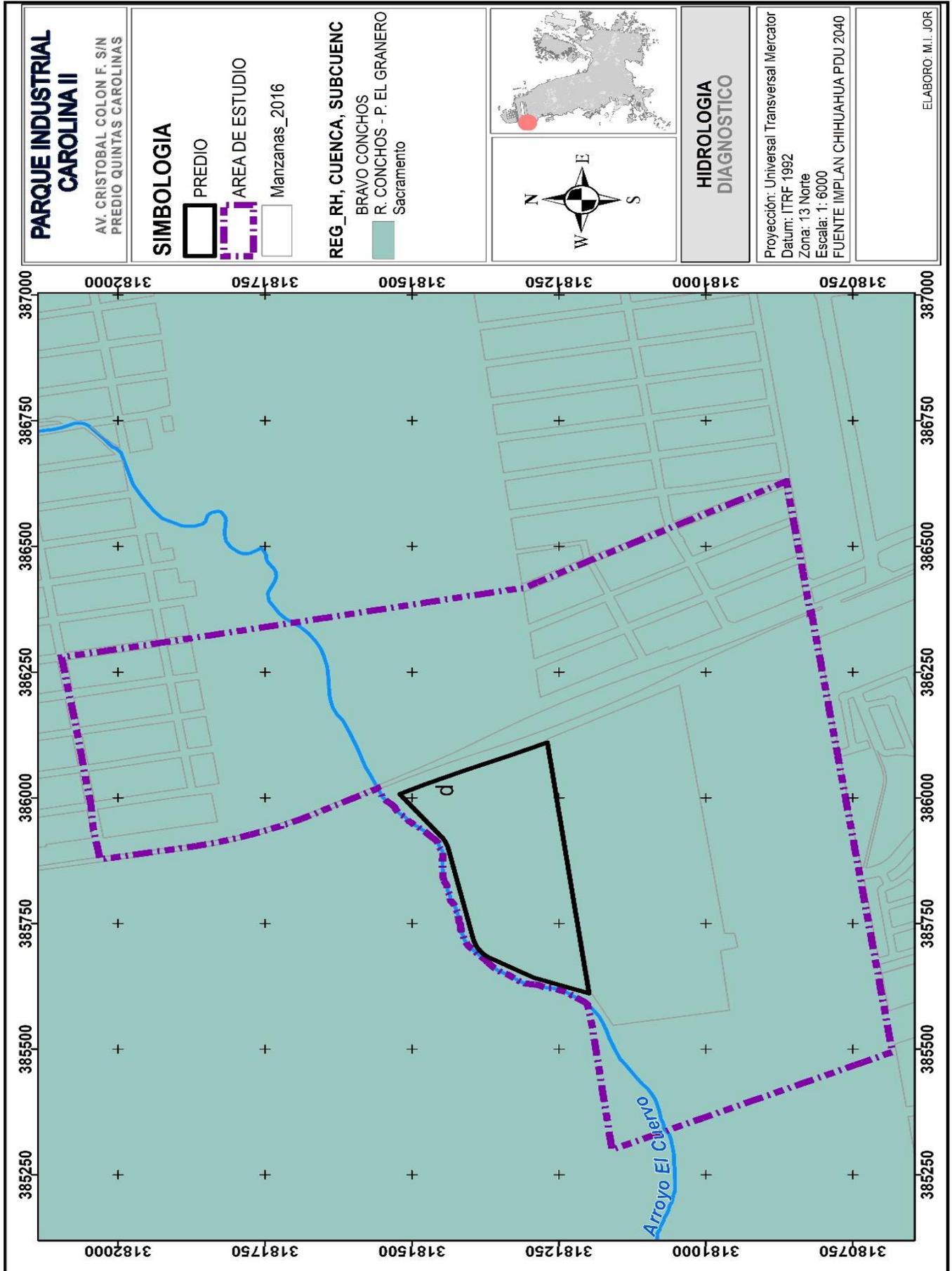


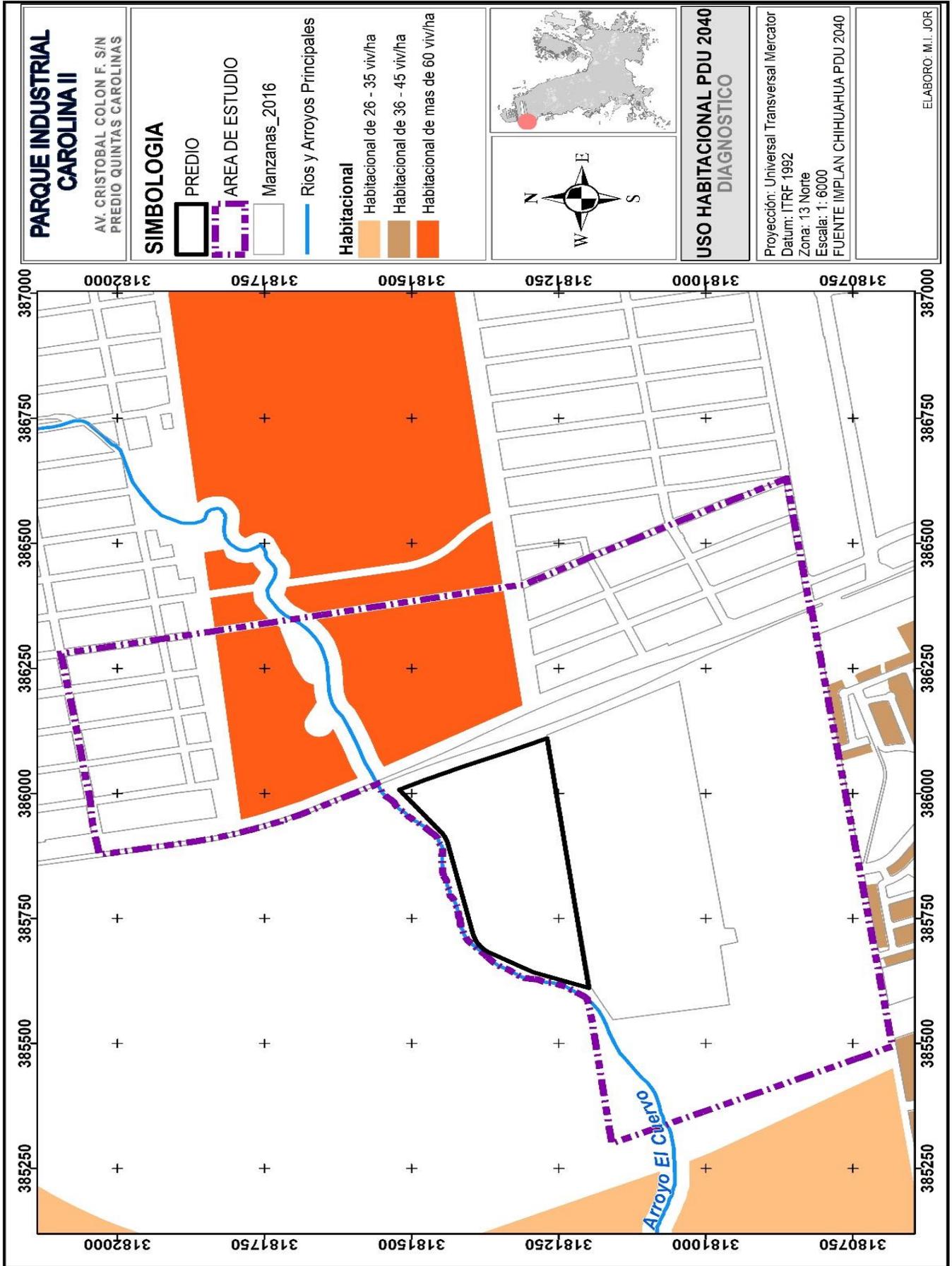


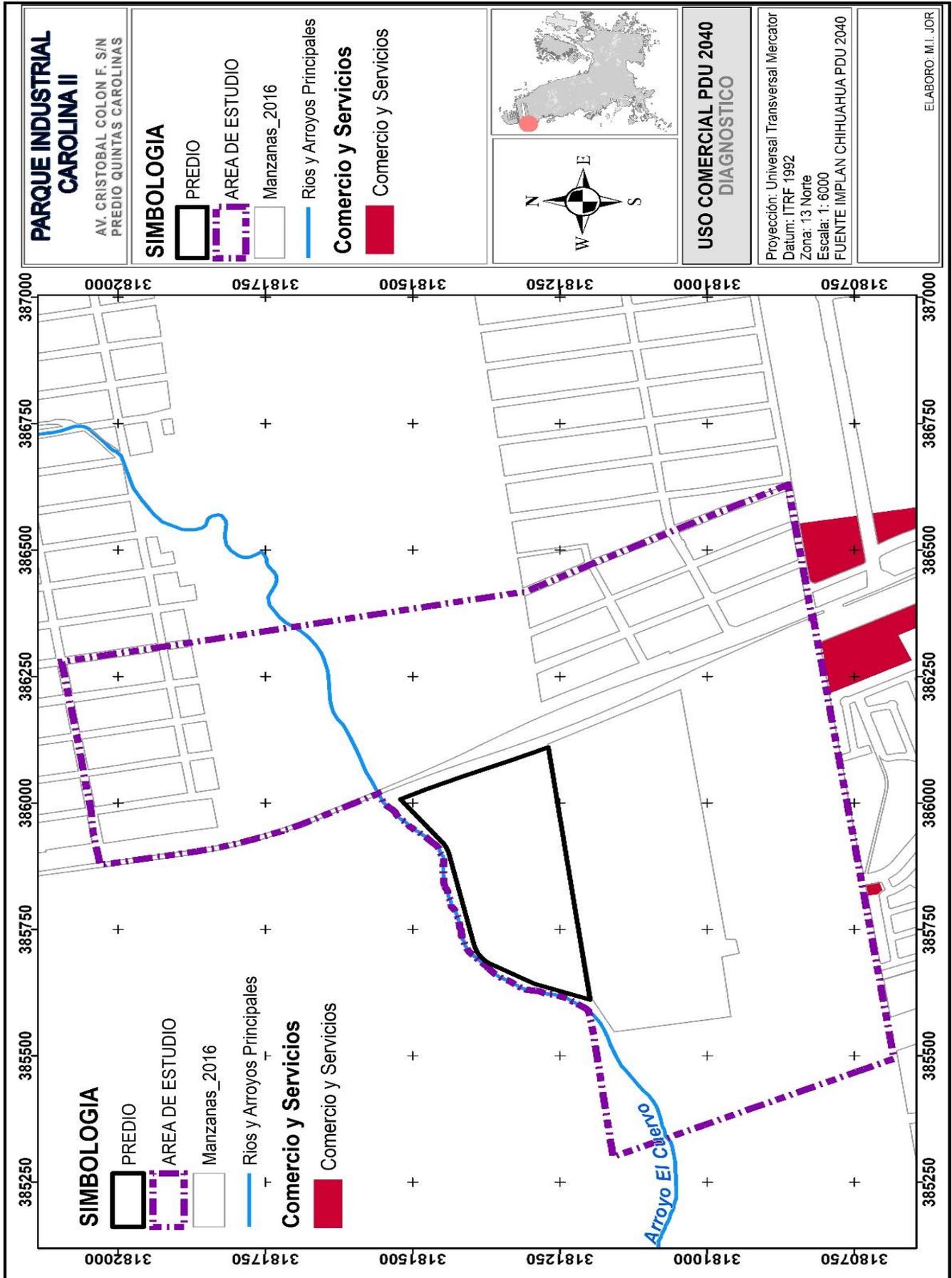


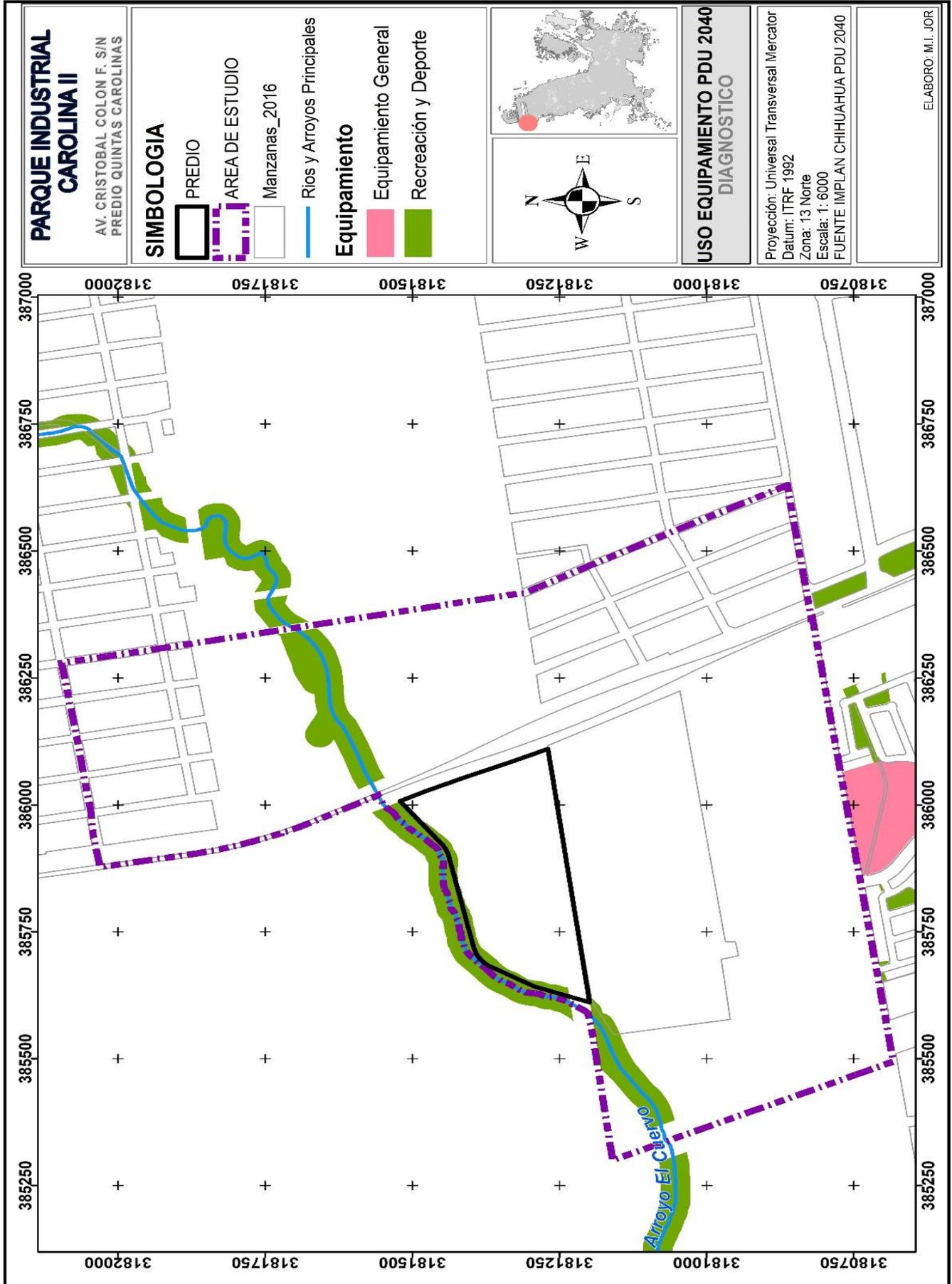


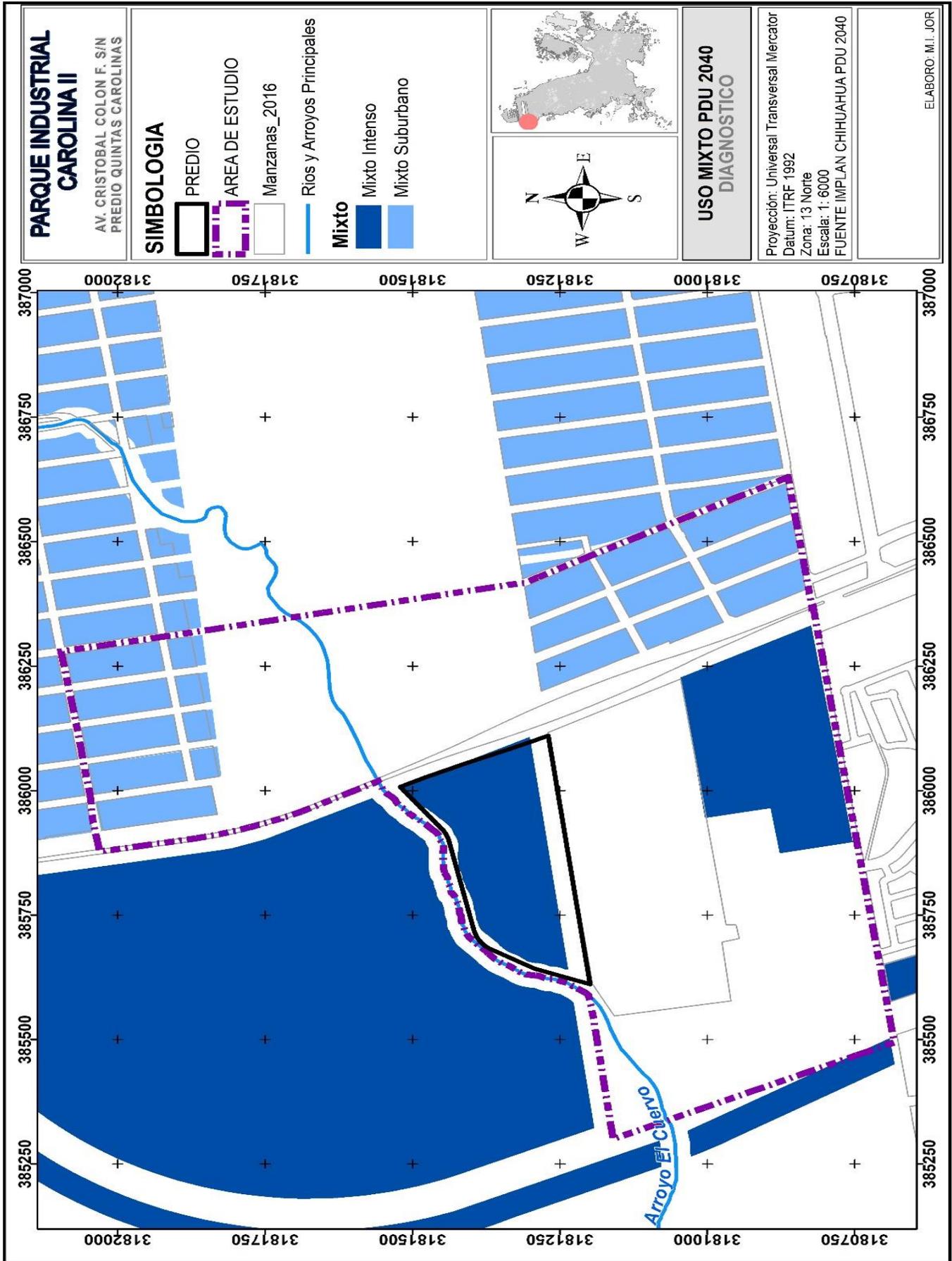


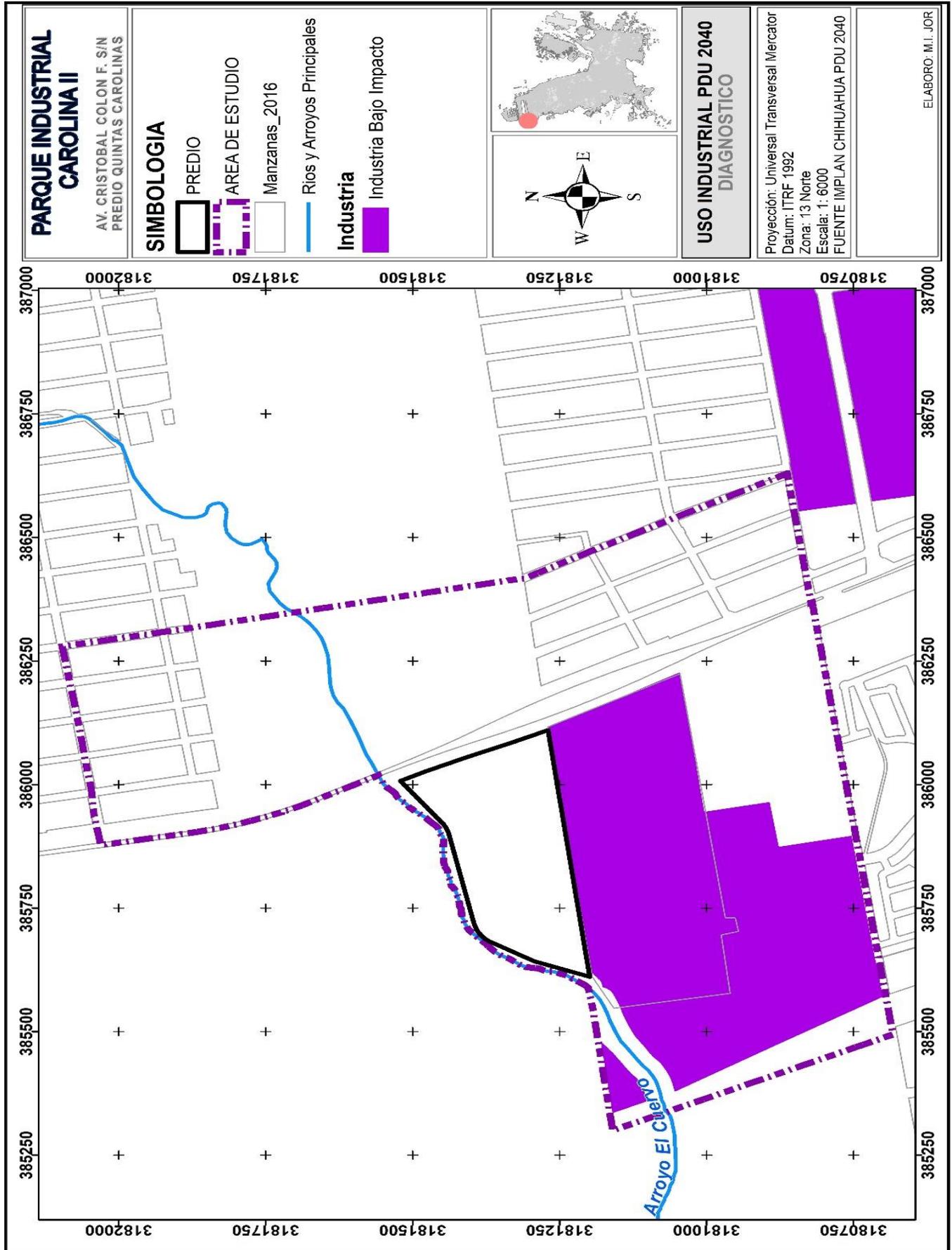


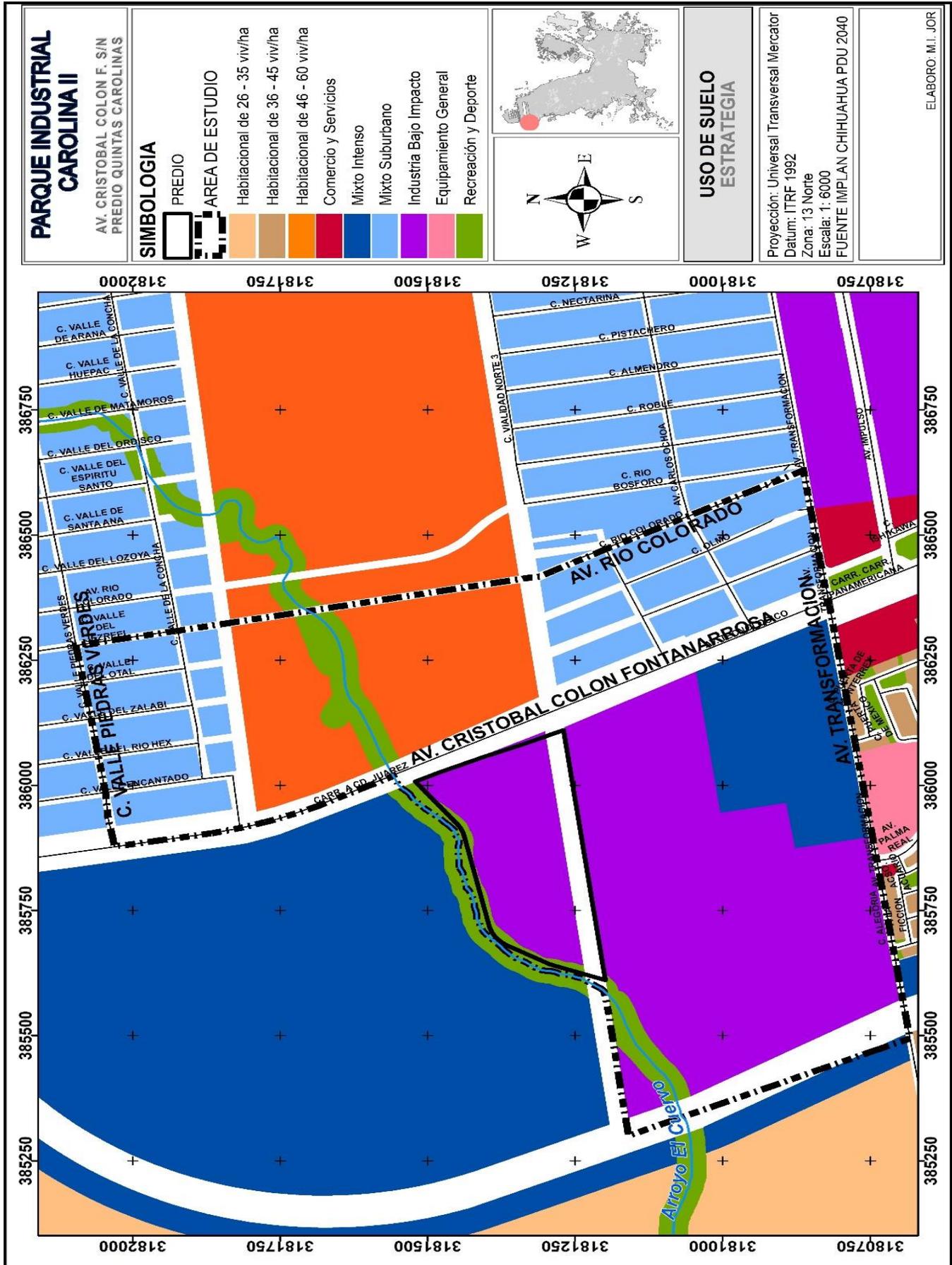


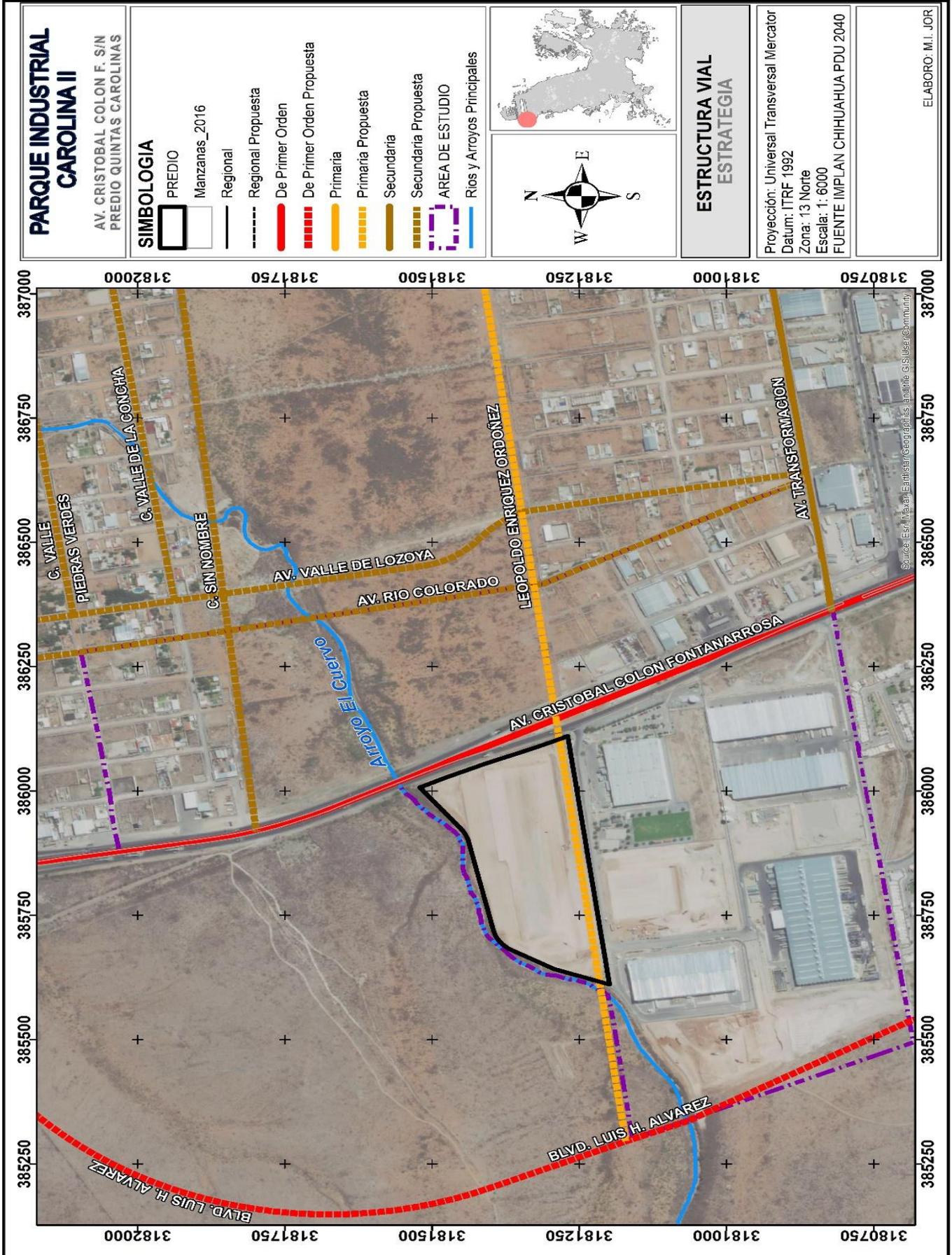


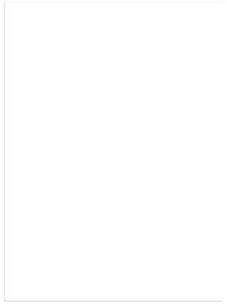
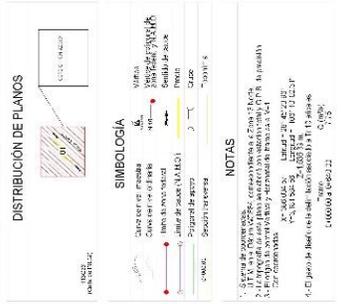
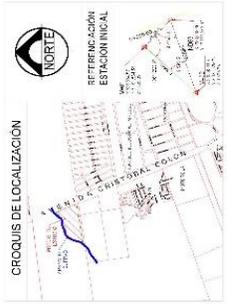












NOTAS

1.- El presente proyecto de obra tiene como finalidad la construcción de un canal de riego para el cultivo de maíz en el municipio de Chihuahua, estado de Chihuahua, México.

2.- El canal de riego tendrá una longitud total de 11.000 metros lineales.

3.- El canal de riego tendrá una capacidad de conducción de 1.000 litros por segundo.

4.- El canal de riego tendrá una pendiente de 0,50 por ciento.

5.- El canal de riego tendrá una anchura de 1,50 metros.

6.- El canal de riego tendrá una profundidad de 1,00 metros.

7.- El canal de riego tendrá una longitud total de 11.000 metros lineales.

8.- El canal de riego tendrá una capacidad de conducción de 1.000 litros por segundo.

9.- El canal de riego tendrá una pendiente de 0,50 por ciento.

10.- El canal de riego tendrá una anchura de 1,50 metros.

11.- El canal de riego tendrá una profundidad de 1,00 metros.

SEMAKAT SECRETARÍA DE ECONOMÍA

CONAGUA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA

DIRECCIÓN LOCAL CHIHUAHUA

Proyecto de Obra de Construcción de un Canal de Riego para el Cultivo de Maíz en el Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, México.

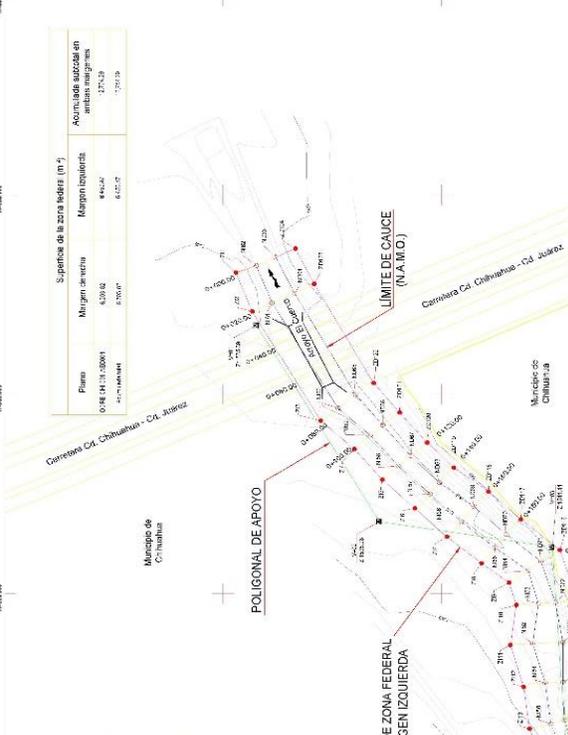
Tramo de 11.000,00 m (11.000,00 m) en el municipio de Chihuahua, Chihuahua, de coordenadas UTM (1000000 E, 4500000 N).

FECHA: 10/09/2022

ELABORADO: J. J. GARCÍA

REVISADO: J. J. GARCÍA

APROBADO: J. J. GARCÍA



Cuadro de coordenadas de los vértices de la zona federal

Est. P.V.	Uplama	Vértice X	Coordenada Y
10001	10001	10001	10001
10002	10002	10002	10002
10003	10003	10003	10003
10004	10004	10004	10004
10005	10005	10005	10005
10006	10006	10006	10006
10007	10007	10007	10007
10008	10008	10008	10008
10009	10009	10009	10009
10010	10010	10010	10010
10011	10011	10011	10011
10012	10012	10012	10012
10013	10013	10013	10013
10014	10014	10014	10014
10015	10015	10015	10015
10016	10016	10016	10016
10017	10017	10017	10017
10018	10018	10018	10018
10019	10019	10019	10019
10020	10020	10020	10020
10021	10021	10021	10021
10022	10022	10022	10022
10023	10023	10023	10023
10024	10024	10024	10024
10025	10025	10025	10025
10026	10026	10026	10026
10027	10027	10027	10027
10028	10028	10028	10028
10029	10029	10029	10029
10030	10030	10030	10030
10031	10031	10031	10031
10032	10032	10032	10032
10033	10033	10033	10033
10034	10034	10034	10034
10035	10035	10035	10035
10036	10036	10036	10036
10037	10037	10037	10037
10038	10038	10038	10038
10039	10039	10039	10039
10040	10040	10040	10040
10041	10041	10041	10041
10042	10042	10042	10042
10043	10043	10043	10043
10044	10044	10044	10044
10045	10045	10045	10045
10046	10046	10046	10046
10047	10047	10047	10047
10048	10048	10048	10048
10049	10049	10049	10049
10050	10050	10050	10050
10051	10051	10051	10051
10052	10052	10052	10052
10053	10053	10053	10053
10054	10054	10054	10054
10055	10055	10055	10055
10056	10056	10056	10056
10057	10057	10057	10057
10058	10058	10058	10058
10059	10059	10059	10059
10060	10060	10060	10060
10061	10061	10061	10061
10062	10062	10062	10062
10063	10063	10063	10063
10064	10064	10064	10064
10065	10065	10065	10065
10066	10066	10066	10066
10067	10067	10067	10067
10068	10068	10068	10068
10069	10069	10069	10069
10070	10070	10070	10070
10071	10071	10071	10071
10072	10072	10072	10072
10073	10073	10073	10073
10074	10074	10074	10074
10075	10075	10075	10075
10076	10076	10076	10076
10077	10077	10077	10077
10078	10078	10078	10078
10079	10079	10079	10079
10080	10080	10080	10080
10081	10081	10081	10081
10082	10082	10082	10082
10083	10083	10083	10083
10084	10084	10084	10084
10085	10085	10085	10085
10086	10086	10086	10086
10087	10087	10087	10087
10088	10088	10088	10088
10089	10089	10089	10089
10090	10090	10090	10090
10091	10091	10091	10091
10092	10092	10092	10092
10093	10093	10093	10093
10094	10094	10094	10094
10095	10095	10095	10095
10096	10096	10096	10096
10097	10097	10097	10097
10098	10098	10098	10098
10099	10099	10099	10099
10100	10100	10100	10100

Cuadro de coordenadas de los vértices de la zona federal izquierda

Est. P.V.	Rumbo	Distancia	Vértice X	Coordenada Y
10001	10001	10001	10001	10001
10002	10002	10002	10002	10002
10003	10003	10003	10003	10003
10004	10004	10004	10004	10004
10005	10005	10005	10005	10005
10006	10006	10006	10006	10006
10007	10007	10007	10007	10007
10008	10008	10008	10008	10008
10009	10009	10009	10009	10009
10010	10010	10010	10010	10010
10011	10011	10011	10011	10011
10012	10012	10012	10012	10012
10013	10013	10013	10013	10013
10014	10014	10014	10014	10014
10015	10015	10015	10015	10015
10016	10016	10016	10016	10016
10017	10017	10017	10017	10017
10018	10018	10018	10018	10018
10019	10019	10019	10019	10019
10020	10020	10020	10020	10020
10021	10021	10021	10021	10021
10022	10022	10022	10022	10022
10023	10023	10023	10023	10023
10024	10024	10024	10024	10024
10025	10025	10025	10025	10025
10026	10026	10026	10026	10026
10027	10027	10027	10027	10027
10028	10028	10028	10028	10028
10029	10029	10029	10029	10029
10030	10030	10030	10030	10030
10031	10031	10031	10031	10031
10032	10032	10032	10032	10032
10033	10033	10033	10033	10033
10034	10034	10034	10034	10034
10035	10035	10035	10035	10035
10036	10036	10036	10036	10036
10037	10037	10037	10037	10037
10038	10038	10038	10038	10038
10039	10039	10039	10039	10039
10040	10040	10040	10040	10040
10041	10041	10041	10041	10041
10042	10042	10042	10042	10042
10043	10043	10043	10043	10043
10044	10044	10044	10044	10044
10045	10045	10045	10045	10045
10046	10046	10046	10046	10046
10047	10047	10047	10047	10047
10048	10048	10048	10048	10048
10049	10049	10049	10049	10049
10050	10050	10050	10050	10050
10051	10051	10051	10051	10051
10052	10052	10052	10052	10052
10053	10053	10053	10053	10053
10054	10054	10054	10054	10054
10055	10055	10055	10055	10055
10056	10056	10056	10056	10056
10057	10057	10057	10057	10057
10058	10058	10058	10058	10058
10059	10059	10059	10059	10059
10060	10060	10060	10060	10060
10061	10061	10061	10061	10061
10062	10062	10062	10062	10062
10063	10063	10063	10063	10063
10064	10064	10064	10064	10064
10065	10065	10065	10065	10065
10066	10066	10066	10066	10066
10067	10067	10067	10067	10067
10068	10068	10068	10068	10068
10069	10069	10069	10069	10069
10070	10070	10070	10070	10070
10071	10071	10071	10071	10071
10072	10072	10072	10072	10072
10073	10073	10073	10073	10073
10074	10074	10074	10074	10074
10075	10075	10075	10075	10075
10076	10076	10076	10076	10076
10077	10077	10077	10077	10077
10078	10078	10078	10078	10078
10079	10079	10079	10079	10079
10080	10080	10080	10080	10080
10081	10081	10081	10081	10081
10082	10082	10082	10082	10082
10083	10083	10083	10083	10083
10084	10084	10084	10084	10084
10085	10085	10085	10085	10085
10086	10086	10086	10086	10086
10087	10087	10087	10087	10087
10088	10088	10088	10088	10088
10089	10089	10089	10089	10089
10090	10090	10090	10090	10090
10091	10091	10091	10091	10091
10092	10092	10092	10092	10092
10093	10093	10093	10093	10093
10094	10094	10094	10094	10094
10095	10095	10095	10095	10095
10096	10096	10096	10096	10096
10097	10097	10097	10097	10097
10098	10098	10098	10098	10098
10099	10099	10099	10099	10099
10100	10100	10100	10100	10100



SEMAKAT SECRETARÍA DE ECONOMÍA

CONAGUA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA

DIRECCIÓN LOCAL CHIHUAHUA

Proyecto de Obra de Construcción de un Canal de Riego para el Cultivo de Maíz en el Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, México.

Tramo de 11.000,00 m (11.000,00 m) en el municipio de Chihuahua, Chihuahua, de coordenadas UTM (1000000 E, 4500000 N).

FECHA: 10/09/2022

ELABORADO: J. J. GARCÍA

REVISADO: J. J. GARCÍA

APROBADO: J. J. GARCÍA

SIN TEXTO