

*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., miércoles 14 de septiembre de 2022.

No. 74

Folleto Anexo

ACUERDO N° 190/2022

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 190/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha trece de julio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Lombardo Toledano 2011"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la colonia Plomeros, con una superficie de **2,054.58** 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 la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés 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.O. 14/2022**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de julio del año 2022, dentro del punto número siete 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 al Regidor Juan Pablo Campos López, 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. Jesús Manuel García Guerra, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado “**Predio Lombardo Toledano 2011**”, 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 Comercio y Servicios a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la Colonia Plomeros, con superficie de 2,054.58 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. Jesús Manuel García Guerra, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado “Predio Lombardo Toledano 2011”, 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 Comercio y Servicios a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la colonia Plomeros, con una superficie de 2,054.58 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 catorce días del mes de julio del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO LOMBARDO TOLEDANO 2011"

**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-**

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentada por el **C. Jesús Manuel García Guerra**, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Lombardo Toledano 2011**", 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la Colonia Plomeros, con superficie de **2,054.58** metros cuadrados.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito signado por el **C. Jesús Manuel García Guerra**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Lombardo Toledano 2011**", 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la Colonia Plomeros, con superficie de **2,054.58** metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Lombardo Toledano 2011**", 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 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Jesús Manuel García Guerra, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia certificada del Título de Propiedad 000000068316** de fecha 19 de enero de 2012, otorgado por el Licenciado Martín Alonso Colmenero Ledezma, Delegado del Registro Agrario Nacional, a favor de Jesús Manuel García Guerra, respecto del predio identificado como Lote 9 de

la Manzana 10, en el Periférico Lombardo Vicente Lombardo Toledano número 2011, con superficie de 3,241.99 metros cuadrados de terreno, el cual obra debidamente registrada bajo el folio real 1617917, inscripción 16 a folio 16 del Libro 5111 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, mismo que sufrió una afectación de 1,187.41 metros cuadrados por motivo de los trabajos de construcción del Periférico Lombardo Toledano realizados por el Municipio de Chihuahua, quedando una superficie de 2,054.58 metros cuadrados;

3. **Copia de la credencial para votar** a nombre de Jesús Manuel García Guerra, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Copia de Certificado de pago del impuesto predial 2022-371037** de fecha 27 de junio de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
6. **Copia del certificado de pago por revisión 2021-448029**, de fecha 16 de diciembre de 2021, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Oficio DASDDU/148/2021** de fecha 20 de diciembre de 2021, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Predio Lombardo Toledano 2011";
8. **Oficio 028/2022** de fecha 24 de enero de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, el cual remite observaciones técnicas para que estén en consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2022** de fecha 20 de abril de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana, solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;
10. **Oficio 149/2022** de fecha 26 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
11. **Oficio DASDDU/018/2022** de fecha 27 de enero de 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la Colonia Plomeros;
12. **Copia simple del oficio SOC/031/2022** de fecha 03 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que se cuenta con un comité de vecinos en el cuadrante especificado como Colonia Popular II, constituido por el departamento de Comités de

Vecinos de esta Subdirección de Organización Ciudadana con vigencia al 31/08/2024 siendo los datos del contacto, los establecidos en el mismo;

13. **Oficio DASDDU/050/2022** de fecha 09 de febrero de 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al C. Encarnación Primero Veleta, Presidente del Comité de Vecinos de la Colonia Popular II, en el cual se informa del estudio de planeación urbana denominado "Predio Lombardo Toledano 2011", para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta de la cual se le está comunicando;
14. **Oficio DASDDU/048/2022** de fecha 09 de febrero de 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicitó a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del edicto del Estudio de Planeación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/0013/2022** de fecha 28 de febrero 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;
16. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 5 de mayo de 2022, encontrándose presentes 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;
17. **Oficio DASDDU/230/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 16 de mayo de 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/230/2022 de fecha 16 de mayo 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 por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14, celebrada el día 5 de mayo de 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 aplicables, así como la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de

Desarrollo Urbano y Ecología, estiman 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 **"Predio Lombardo Toledano 2011"**, 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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la Colonia Plomeros, con una superficie de **2,054.58** metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el **C. Jesús Manuel García Guerra**, en su carácter de propietario del predio.

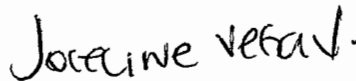
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Lombardo Toledano 2011"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano número 2011 de la Colonia Plomeros, con una superficie de **2,054.58** 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.

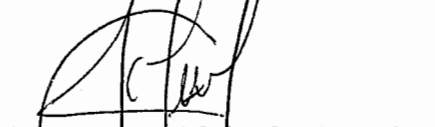
Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Guadalupe, a los 13 días del mes de julio 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. JESÚS MANUEL GARCÍA GUERRA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO LOMBARDO TOLEDANO 2011", 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 COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN EL PERIFÉRICO VICENTE LOMBARDO TOLEDANO NÚMERO 2011 DE LA COLONIA PLOMEROS, CON UNA SUPERFICIE DE 2,054.58 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/230/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 16 de mayo 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, por el C. Jesus Manuel Garcia Guerra en su carácter de propietario del predio ubicado en el Periférico Vicente Lombardo Toledano No. 2011 (Fracción 1 del Lote 9, Manzana 10 de la Zona 2) en la Colonia Plomeros de esta ciudad, con una superficie de **2,054.58 m²**, clave catastral 263-012-003; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Lombardo Toledano 2011"** 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 **Comercio y Servicios a y Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

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 0148/2021 de fecha 20 de diciembre de 2021 y Oficio No. DASDDU/185/2021 de fecha 20 de abril de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Lombardo Toledano 2011"**, 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. 028/2022 de fecha 24 de enero de 2022 y No. 149/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Lombardo Toledano 2011"**.

Oficio **No. DASDDU/018/2022 de fecha 27 de enero 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 constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/031/2022 de fecha 03 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/050/2022 de fecha 09 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia Popular II, no hubo respuesta por parte del Comité de Vecinos.

Que por medio de **Oficio No. 048/2022 de fecha 09 de febrero de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, 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 Chuvistar 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-0013/2022 de fecha 28 de febrero 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 **“Predio Lombardo Toledano 2011”** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

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 **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**.

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 propietario del predio.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario del predio.
4. Oficio No. DASDDU 148/2022 de fecha 20 de diciembre de 2021 y Oficio No. DASDDU/185/2021 de fecha 20 de abril 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.
5. Oficios No. 028/2022 de fecha 24 de enero de 2022 y No. 149/2022 de fecha 26 de abril de 2022 el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/018/2022 de fecha 27 de enero 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.
7. Oficio No. SOC/031/2022 de fecha 03 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/050/2022 de fecha 09 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos.

9. Oficio No. DASDDU/048/2022 de fecha 09 de febrero 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.
10. Oficio No. SJ-0013/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.
12. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Lombardo Toledano 2011".
13. 2 Cd´s con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Copia del comprobante del trámite.
15. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

PREDIO LOMBARDO TOLEDANO 2011

PROMOTOR:

JESÚS MANUEL GARCÍA GUERRA

CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2021-24 CUS PREDIO LOMBARDO TOLEDANO 2011
DICIEMBRE 2021

INDICE

A. ANTECEDENTES
I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA
B. INTRODUCCIÓN
C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA
I. PROCESO DE APROBACIÓN
II. ÁMBITO FEDERAL
1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos
2. Ley De Planeación
3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano
4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
III. ÁMBITO ESTATAL
1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua
2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua
3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua
4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua
IV. ÁMBITO MUNICIPAL
1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
D. ALCANCES
I. ALCANCE GENERAL
II. ALCANCE LEGAL
III. ALCANCE TERRITORIAL
1. Definición Del Área De Estudio
2. Definición Del Área De Aplicación
IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN
E. DIAGNÓSTICO
I. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO
1. Ámbito Regional
2. Ámbito Urbano
3. Ámbito De Influencia
II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
III. ESTRUCTURA URBANA
1. Zonificación Primaria
2. Zonas Homogéneas
3. Zonificación Secundaria
4. Organización Espacial
5. Núcleos De Actividad
6. Corredores Urbanos
IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO
1. Análisis Demográfico
2. Análisis Económico
3. Valores Del Suelo
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL
1. Clima
2. Composición Del Suelo
3. Topografía Y Orografía
4. Vegetación
5. Hidrología
6. Agua Subterránea
7. Paisaje Natural

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO	
1.	Vivienda	
2.	Comercio Y Servicios	
3.	Equipamiento	
4.	Industria	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial	
6.	Estructura Vial	
a)	Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362A - 362A')	
b)	Perif. Lombardo Toledano (sección 70A - 70A')	
c)	Vialidad Sacramento (sección 403A - 403A')	
d)	Av. Teófilo Borunda (sección 107C - 107C')	
e)	Av. Carlos Pacheco (sección 55A - 55A')	
f)	Av. Juárez (secciones 310A - 310A' y 311A - 311A')	
g)	Av. 20 de Noviembre (sección 141A - 141A')	
7.	Transporte Público	
8.	Infraestructura	
a)	Infraestructura de Agua Potable	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial	
d)	Infraestructura Eléctrica	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad	
a)	Geológicos	
b)	Hidrometeorológicos	
c)	Antropogénicos	
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
F.	NORMATIVO	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2018-2021	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040	
a)	Objetivos	
b)	Políticas de Desarrollo	
c)	Usos de Suelo	
II.	OBJETIVOS GENERALES	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
1.	Normatividad Sedesol	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua	
a)	Gestión Ambiental	
b)	Política Ambiental	
c)	Política Ambiental	
d)	Ordenamiento Ecológico	
e)	Criterios Ecológicos	
f)	Impacto Ambiental	
6.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua	
7.	Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040	
a)	Lineamientos PDU 2040	

- b) Estructura Urbana.....
- c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....
- d) Vialidad
- e) Infraestructura
- f) Usos, Reservas y Destinos.....
- G. ESTRATEGIA URBANA.....
- I. ESTRATEGIA GENERAL
- II. ESTRATEGIA PARTICULAR.....
- 1. Modelo De Desarrollo
- 2. Enfoque Inmobiliario
- 3. Formación De Núcleos De Actividad.....
- 4. Políticas De Desarrollo.....
- a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.....
- b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.
- c) La Protección Ambiental.
- d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.....
- 5. Zonificación Secundaria.
- 6. Infraestructura
- a) Agua Potable y Drenaje Sanitario.....
- b) Energía Eléctrica
- c) Drenaje Pluvial.....
- 7. Movilidad.....
- a) Carretera Chihuahua - Aldama (sección 362 – 362').
- b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70 – 70').....
- c) Vialidad Sacramento (sección 403 – 403').....
- d) Av. Teófilo Borunda (sección 107 – 107').
- e) Av. Carlos Pacheco (secciones 55 – 55' y 56 – 56').
- a) Av. 20 de Noviembre (sección 141 – 141').
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
- H. INSTRUMENTAL.....
- I. CORRESPONSABILIDAD
- I. BIBLIOGRAFÍA.....
- J. CRÉDITOS
- K. ANEXOS

A. ANTECEDENTES

Tras los impulsos al desarrollo urbano promovidos por la autoridad a través del Congreso del Estado de Chihuahua mediante la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y el Sistema de Planeación Urbana que de ella emana; y en particular las instancias municipales como el Instituto Municipal de Planeación y la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, se han puesto en vigencia los instrumentos del control del desarrollo urbano necesarios, siendo el Plan Director De Desarrollo Urbano 2040 el documento rector de dicha ordenación a nivel Ciudad, este instrumento territorializa sus condicionantes en el concepto de uso de suelo, que es una descripción de las condiciones, libertades y regulaciones a las que se sujeta cada uno de los predios o zonas, el cual lo caracteriza de acuerdo a su vocación, giro, o interés público o particular.

En casos donde la promoción de algunas zonas o predios por parte de particulares o entidades públicas haga del interés su cambio de giro, uso o destino, la Ley prevé el mecanismo de cambio de uso de suelo por otro compatible, mediante la figura de Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, con la finalidad de que los desarrollos garanticen un bajo impacto ambiental y urbano basados en la descripción de los aspectos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) que son sujetos a aprobación en base del Reglamento y al PDU 2040; y en elementos cualitativos (diseños arquitectónicos, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) los cuales son sujetos a revisión discrecional apoyada también en el PDU 2040, con la observancia de la compatibilidad de usos y la convivencia social.

Para el caso particular que nos ocupa, estos lineamientos se convierten en requisitos indispensables para la autorización del cambio de uso de suelo y posteriormente permitir las autorizaciones de construcción, operación u otras que de él emanan.

El predio en análisis se constituye como un predio urbano subutilizado en la Col. Plomeros en la zona central de la ciudad. Sobre dicha colonia de origen irregular se han venido desarrollando diferentes giros de actividad con usos diferentes al habitacional que es la tipología prevaleciente y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre un predio urbano ubicado al interior de área urbana en propiedad de Jesús Manuel García Guerra el cual cuenta con uso Comercio y Servicios sobre el cual se desarrolla la actividad de taller carroceros para tractocamiones. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de un proyecto que tienda a consolidar, complementar y diversificar el desarrollo de la actividad existente aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace entre vialidades de carácter urbano y regional.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 98.7% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 1.3% en 393 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional

Una de las estrategias que ofrece el sistema urbano estatal, es la de concentrar y promover ante inversionistas privados la realización de grandes proyectos urbanos que permitan alcanzar una mejor cobertura y una mayor calidad en los servicios, dando un mejor soporte a los programas de desarrollo económico.

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos.

Es por ello que el crecimiento de la Ciudad debe de ser encauzado de manera armónica y equilibrada, cubriendo las demandas de suelo, lo cual implica poner más énfasis en su correcto desarrollo urbano.

La zona central de la ciudad, en particular las destinadas de comercio y servicios ubicadas en el corredor del Perif. Lombardo Toledano con conectividad a la Av. 20 de Noviembre, Vialidad Sacramento y Carretera a Aldama, se han ido consolidando en años recientes aprovechando dicha condición, fomentadas en la vocación del suelo y la necesidad de consolidar servicios complementarios a la actividad de transporte regional. Existe una imperiosa necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios subutilizados y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación del corredor ya mencionado y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad periférica y regional amparado por instrumentos planeación que han regularizado y fomentado el sector como un polo de desarrollo a actividades productivas.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Jesús Manuel García Guerra, que pretende desarrollar un proyecto tendiente que tienda a consolidar, complementar y diversificar el desarrollo de la actividad existente de taller carroceros para tractocamiones, aprovechando su ubicación estratégica sobre un corredor de enlace entre vialidades de carácter urbano y regional, sobre un predio en uso actualmente subutilizado de su propiedad adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de consolidación y dotación de servicios para la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de la propuesta en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios establecido dentro del PDU 2040 a Mixto Intenso que le permita albergar equipos, infraestructura y usos complementarios planteados en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor de Perif. Lombardo Toledano al cual es directamente colindante.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbanizado, con alto grado de subutilización al interior de la mancha urbana en la zona central de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a giros similares de comercio, servicios y actividades mixtas ya habilitados, a actividades microindustriales consolidadas y a colonias habitacionales en el entorno mixto de la Col. Plomeros y con un corredor urbano de creciente consolidación en la ciudad sobre el el Perif. Lombardo Toledano. Se anexan al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el siguiente gráfico:

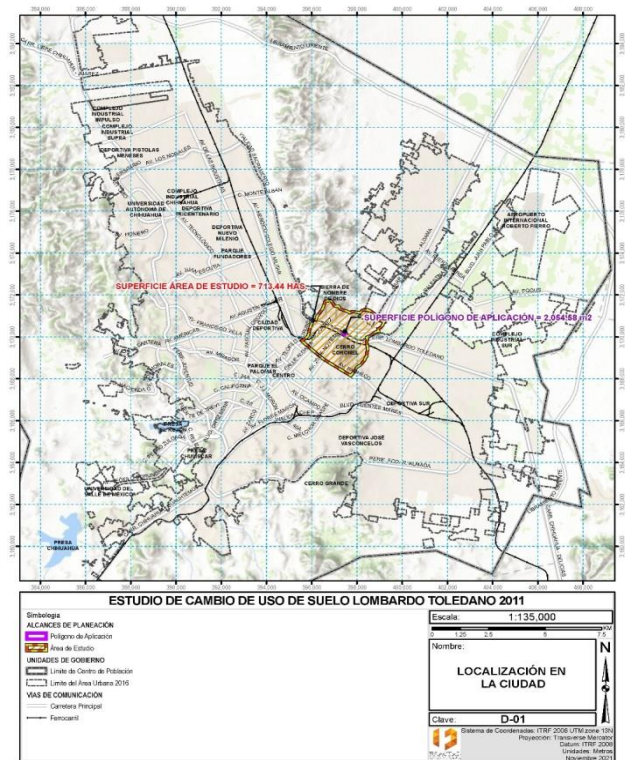


Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La formulación del presente estudio para la Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 se ha elaborado con fundamento a las leyes, normatividades y reglamentos Federales, Estatales y Municipales aplicables a él, de los cuales este capítulo hace referencia y transcribe los artículos donde se ordenan los requerimientos, obligaciones, atribuciones y ordenanzas a las que está sujeto.

I. PROCESO DE APROBACIÓN

Para el proceso de control del desarrollo urbano, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Título Segundo, Capítulo Único, Artículo 13 dicta que corresponde al Municipio el otorgamiento de licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en la zonificación primaria y la secundaria prevista en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Con respecto a las acciones urbanas relativas a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible, la misma Ley especifica lo siguiente en el articulado siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de 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;”

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios 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...”

2. Ley De Planeación³

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

Dispone en su Artículo 3º, que: “Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y

promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

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

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁴

Las disposiciones de esta Ley asentadas en su artículo 1 tienen por objeto:

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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11º dispone que: “Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

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

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

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

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁵

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;

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

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

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

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

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

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

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

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan”.

Artículo 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.

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

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

I.- La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;

II.- La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

V.- La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;

VII.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;

XIV.- La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;

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.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

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

El Artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado que son:

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se

hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

III. Ejecutar y hacer que se cumplan las leyes y decretos que expida la Legislatura Local.

IV. Expedir todos los reglamentos que estime convenientes y, en general, proveer en la esfera administrativa cuando fuere necesario o útil para la más exacta observancia de las leyes, promoviendo la participación ciudadana en los términos de la Ley.

V. Velar por la conservación del orden, tranquilidad y seguridad del Estado y por la personal de sus habitantes, protegiéndolos en el uso de sus derechos;"

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y,

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios."

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales

- Especiales

- Institucionales

- c) Los Programas Operativos Anuales.
- d) El Convenio Único de Desarrollo.
- e) El Presupuesto de Egresos del Estado.
- f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Coordinar la formulación del Plan Estatal de Desarrollo y la congruencia de los programas que de él se deriven, con apoyo de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, integradas en el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua.
3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

4. Verificar el cumplimiento de los objetivos y metas del Plan Estatal de Desarrollo, a través de los indicadores de impacto que puedan evidenciar el progreso hacia la reducción de las brechas de desigualdad y el abatimiento de los desequilibrios regionales, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

5. Articular a las diversas áreas de planeación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal respecto a las dinámicas, mecanismos y funcionamiento en materia de planeación, orientado al cumplimiento de las prioridades de planeación del Estado.

c) A la Secretaría de Innovación y Desarrollo Económico le compete:

1. Apoyar al Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Chihuahua, en el establecimiento de los mecanismos de concertación con los sectores social y privado, para la instrumentación del Plan Estatal de Desarrollo y sus Programas.

2. Participar en la definición de la política industrial, turística y de servicios de la Entidad.

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

1. Participar en la definición de las políticas financiera y crediticia, que contendrá el Plan Estatal de Desarrollo en su Programa Operativo Anual.

2. Proyectar y calcular los ingresos del Gobierno del Estado, tomando en cuenta las necesidades de recursos y la utilización del crédito público del Estado y los Municipios, para la ejecución del Plan Estatal y sus Programas.

3. Realizar las tareas de control y seguimiento físico-financiero de la inversión estatal y concertada con otros órdenes de Gobierno.

4. Definir, dentro del proceso de programación-presupuestación, la orientación de los recursos del Convenio Único de Desarrollo, hacia la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Estatal y Municipales de Desarrollo, así como de los programas que de ellos se deriven.

5. La elaboración de los Programas Operativos Anuales, del Plan Estatal de Desarrollo.

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la

Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

1. Intervenir respecto de las materias propias de su función, en la elaboración del Plan Estatal de Desarrollo.

2. Elaborar, en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, los programas sectoriales, tomando en cuenta las propuestas que presenten las entidades del sector y los gobiernos municipales, así como las opiniones de los grupos sociales interesados.

3. Asegurar la congruencia de los programas sectoriales e institucionales con el Plan Estatal de Desarrollo, así como de los programas regionales y especiales que determine el Gobernador del Estado.

4. Vigilar que las entidades del sector que coordinen, conduzcan sus actividades conforme al Plan Estatal de Desarrollo, y al programa sectorial correspondiente.

5. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas sectoriales.

6. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las entidades paraestatales del sector que coordinen, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos y prioridades de los programas sectoriales, a fin de adoptar las medidas necesarias para corregir las desviaciones detectadas y reformar, en su caso, los programas respectivos.

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

1. Participar en la elaboración de los programas sectoriales, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

2. Elaborar su respectivo programa institucional, asegurando la congruencia con el programa sectorial correspondiente.

3. Elaborar los programas operativos anuales, para la ejecución de los programas institucionales.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades del programa institucional.

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

1. Coordinar las actividades de la Planeación Estatal de Desarrollo.

2. La formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Programas Especiales, tomando en cuenta las propuestas de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, de los Gobiernos Municipales, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y los programas de mediano plazo.

3. Establecer un mecanismo de modificación del Plan Estatal de Desarrollo, el cual se realizará al término del tercer año de gobierno de la Administración en curso.

5. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y Convenios.

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.

3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.

4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.

3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.

4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

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

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.

2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.

3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

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

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

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

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua⁸

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y de observancia general en todo el Estado y tienen por objeto:

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este

derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

Es obligación de las autoridades estatales y municipales promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social sobre los diversos temas relacionados con el aprovechamiento del territorio.

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

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

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

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

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 conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a

las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

IX. Sostenibilidad ambiental.- Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

X. Accesibilidad universal.- Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos compatibles y densidades sostenibles.

XI. Movilidad.- Promover un patrón urbano coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

XII. Mejora regulatoria y simplificación administrativa.- Asegurar que los trámites, requisitos y plazos de los procedimientos ante la administración pública que establece esta Ley, sean explícitos, claros y con tiempos de respuesta, dando certeza a los particulares, evitando la discrecionalidad y la corrupción.

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I. El efectivo cumplimiento de los principios y derechos a que se refiere este ordenamiento.

III. La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población.

IV. El desarrollo socioeconómico sostenible e integral del Estado, armonizando la interrelación de los centros de población y el campo, distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas entre todas las personas que intervienen en el proceso de urbanización.

V. La distribución equilibrada y sostenible de los centros de población y las actividades económicas en el territorio del Estado, considerando las ventajas y economía de localización, vocación regional y potencialidad.

VI. La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población.

X. La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de espacio público, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

XI. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias, evitando la ocupación en zonas de riesgos, naturales o antrópicos, así como promoviendo la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo.

XII. La conservación y mejoramiento del ambiente y la imagen urbana en los centros de población.

XIII. La implementación preponderante, uso y rescate del espacio público, así como la preservación y reconocimiento del patrimonio cultural inmueble de los centros de población.

XIV. El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población, impidiendo su expansión física desordenada, sin la suficiente, adecuada y efectiva cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad.

XV. El fomento a la producción y desarrollo de la vivienda en los términos de la legislación aplicable.

XVI. La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano.

XVII. La participación social en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Acción urbanística.- Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo, tales como fusiones, subdivisiones, parcelaciones, relotificaciones, fraccionamientos, conjuntos urbanos y urbanizaciones, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, restauración, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura para la prestación de servicios urbanos en la Entidad.

III. Área no urbanizable.- El territorio que no puede ser sujeto de utilizar o desarrollar en términos inmobiliarios o diversos a su conservación, por contar con algún tipo de protección específica que lo inhibe para su desarrollo, tales como su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, agrícola, forestal, ganadero o zona de riesgo, entre otros.

Las áreas no urbanizables deberán estar definidas en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

V. Área urbana.- Superficie que contiene el espacio físico territorial de los centros de población en donde un conglomerado demográfico de más de dos mil quinientos habitantes lleva a cabo procesos sociales y económicos en un medio natural adaptado para el desarrollo de la vida comunitaria.

VI. Área urbanizable.- Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VII. Área urbanizada.- Territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

XII. Centros de población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente provean para fundación de los mismos.

XIII. Centro de Población Estratégico.- Son aquellos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que delimitan los niveles estatales, regionales, subregionales, centros rurales de servicios básicos concentrados y municipales, que conforman el Sistema Urbano Estatal para los municipios en el Estado.

XIX. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio, para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural que debe ocupar una construcción.

XX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Es el factor establecido en los instrumentos de planeación, por el cual debe multiplicarse el área total del predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, incluyendo en esta superficie, las áreas habitables o útiles.

XXII. Densificación.- Política pública urbana cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

XXIII. Desarrollo Urbano.- El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XXIV. Desarrollo metropolitano.- Proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios, en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, deberán participar en forma coordinada las autoridades estatales y municipales, de acuerdo con sus atribuciones.

XXIX. Espacio público.- Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

XXX. Espacio edificable.- Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.

XXXIX. Imagen urbana.- Conjunto de elementos naturales, contruidos y artísticos que integran una ciudad, tales como la traza urbana, el espacio público, los edificios, el equipamiento urbano, las expresiones plásticas, los hitos, los corredores biológicos, el medio ambiente, y todo aquello que, formando referencias visuales, dan identidad al centro de población, transmitiendo valores y cosmovisiones, y fortaleciendo el arraigo y la dignidad de sus moradores.

XLVII. Licencia de uso o destino de suelo.- Documento oficial expedido por la autoridad municipal, a solicitud de una persona física o moral, mediante el cual se autoriza un uso o destino del suelo específico, o aprovechamiento de reservas, conforme a los instrumentos de planeación correspondientes, identificando sus normas técnicas complementarias y, en su caso, las demás condicionantes urbanísticas o ambientales aplicables.

XLVIII. Límites de centro de población.- Superficie que comprende las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, zonas de conservación y preservación ecológica y las zonas urbanizables que se reserven para su expansión, conforme a los planes de desarrollo urbano municipales y de centros de población vigentes. Tales límites de centro de población también pueden definirse en los fondos legales existentes.

XLIX. Lotificación.- La acción urbanística de conformar nuevas unidades o predios como resultado de un proceso de fraccionamiento, subdivisión, parcelación o segregación. L. Dictamen de Impacto Territorial y Urbano.- Documento expedido por la Secretaría, en que se analizan y se evalúan los impactos al ordenamiento del territorio, al ambiente y los recursos naturales y al desarrollo urbano, en los términos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y de la presente Ley.

XLII. Planes municipales de desarrollo urbano.- Son los instrumentos de planeación a que se refieren las fracciones de la IV a la IX del artículo 37 de esta Ley.

XLVI. Potencial urbano.- De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada en materia de densificación y ocupación del suelo, así como de infraestructura, servicios y equipamiento. Es determinado en los planes de desarrollo urbano, considerando el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad, sus valores ambientales y culturales y la imagen urbana.

LXVII. Predio baldío urbano.- Terreno no edificado, que por sus características de ubicación está confinado, colindante o contiguo con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo urbano, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los planes de desarrollo urbano.

LXXIV. Reservas.- Áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento o mejoramiento, de acuerdo con los instrumentos de planeación correspondientes.

LXXXI. Usos del suelo.- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y que están definidos en los Planes de Desarrollo Urbano.

LXXXII. Vía pública.- Todo espacio común destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se destine a este fin.

LXXXIV. Zona de riesgo.- Espacio territorial determinado en el que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por fenómenos naturales o antrópicos.

LXXXV. Zona metropolitana.- La formada por centros de población, ubicados en el territorio de dos o más municipios que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal y/o nacional.

LXXXVI. Zonificación Primaria.- La delimitación de las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

LXXXVII. Zonificación Secundaria.- La determinación de los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y otros parámetros.

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

Artículo 11. Las atribuciones que en materia de desarrollo urbano otorgue esta Ley al Ejecutivo del Estado, serán ejercidas a través de la Secretaría, salvo las que deba ejercer directamente la persona Titular del Ejecutivo del Estado, por disposición expresa de este u otros ordenamientos jurídicos.

Cuando por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y otras disposiciones jurídicas, deban intervenir otras dependencias o entidades estatales o municipales, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con ellas.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: (entre otras)

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

IV. Formular y conducir la política del suelo urbano y desarrollo territorial del Estado, en el ámbito de su competencia.

V. Formular y conducir la política de reservas territoriales del Estado, en el ámbito de su competencia.

VIII. Elaborar, modificar, actualizar, evaluar y aprobar el Plan Estatal y los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

IX. Coordinar y promover, con la participación de los municipios, la formulación, aprobación y ejecución de los planes de zonas metropolitanas y áreas conurbadas.

X. Celebrar convenios con la Federación, con otras Entidades Federativas y con los municipios,

para la planeación, instrumentación y regulación de las acciones de ordenamiento territorial y la promoción y administración del desarrollo urbano de los municipios, áreas conurbadas, zonas metropolitanas y centros de población de la Entidad.

XIV. Conducir, en coordinación con los municipios y otras dependencias y entidades públicas, los procesos de regularización territorial en el Estado.

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

XVIII. Promover y ejecutar la política del suelo urbano, reservas territoriales y desarrollo territorial estatal, así como la asignación de recursos presupuestales y de otras fuentes de financiamiento en la materia.

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

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: (entre otros):

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.

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

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

b) Explotación de bancos de materiales pétreos y depósitos de escombros.

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

d) Construcción, instalación y uso de la infraestructura pasiva y activa de telecomunicaciones, en términos de la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión, así como la recepción de avisos para el uso y mantenimiento de dicha infraestructura.

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.

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.

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.

Artículo 14. Los municipios y el Gobierno del Estado podrán suscribir convenios de coordinación con el propósito de asumir el ejercicio de funciones públicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano que les correspondan. Dichos convenios serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 27. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán y apoyarán la operación de los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

I. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

III. Los Consejos Consultivos de Ordenamiento Territorial Metropolitanos, así como de Conurbaciones.

IV. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

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.

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

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

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

I. Ordenar y regular el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población tendientes a la dignificación del ser humano, sus relaciones sociales y a la sustentabilidad social, ambiental y económica.

II. Establecer las estrategias, programas y proyectos necesarios a fin de materializar los principios establecidos en esta Ley.

III. Establecer la zonificación primaria y secundaria, a la luz de estrategias y objetivos que tiendan a la convivencia respetuosa con el medio ambiente, la creación del espacio público, la integración del paisaje urbano, la infraestructura, el equipamiento y la movilidad.

IV. Establecer las bases para la programación, así como para proveer el eficiente y eficaz funcionamiento y organización de las acciones, obras y servicios en el municipio.

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

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

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

Artículo 75. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán de vigencia indefinida y podrán modificarse cuando:

I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen.

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente.

III. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución o existan cambios en los aspectos financieros y sociales que los vuelva irrealizables.

IV. Sobrevenga otra causa de orden o de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

La modificación de los planes municipales de desarrollo urbano que pretendan incorporar reservas forestales o consideradas de preservación, protección o conservación ecológica, deberán previamente contar con las autorizaciones, permisos, licencias, certificaciones o constancias que emitan las autoridades competentes en materia ambiental, así como la autorización de ampliación de los límites del centro de población.

En ningún caso podrá abrogarse un plan o esquema simplificado de planeación de desarrollo urbano, sin que en la resolución correspondiente se declare la vigencia de uno nuevo.

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.

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁹

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio ambiente sano y saludable.

Artículo 7. Corresponde al Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría:

I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.

III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

Artículo 8. Corresponde a los municipios de la Entidad, dentro de sus respectivas jurisdicciones:

I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.

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

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

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

Artículo 27. En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberán ser considerados la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 28. En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano, y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

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

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del ayuntamiento y el funcionamiento de la administración pública municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios,

contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado.

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

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

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:

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

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

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

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

VI. Derogada;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;

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

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

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

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

Artículo 85. Cada Municipio podrá contar con un Consejo de Planeación Urbana Municipal, que se integrará con representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad y servirá de auxiliar al Municipio en la planeación urbana. En los Municipios de más de setenta y cinco mil habitantes será obligatoria la existencia de este Consejo.

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

Secretaría Técnica quien será nombrada por la persona titular de la Presidencia Municipal.

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

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

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

Artículo 91. El Consejo de Planeación Urbana Municipal, queda facultado para:

- I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;
- II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;
- III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;
- IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los

empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

V. Participar en la formulación y actualización del reglamento de construcciones;

VI. Proponer la construcción de las obras necesarias para la protección de los centros urbanos contra inundaciones y otros siniestros, pudiendo pedir al Ayuntamiento que formule al Ejecutivo del Estado la solicitud de expropiación correspondiente y que ordene en su caso, el derrumbe de las construcciones que invaden el cauce de ríos y arroyos y pongan en peligro los intereses de los habitantes del Municipio;

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;

II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;

III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;

IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;

V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;

VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;

VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;

VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento, y

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa

Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

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

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

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

b) Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;

c) Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas, como rurales;

d) Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión, y

e) Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

XIX. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana,

(Entre otras).

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

I. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

II. El Comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

IV. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio.

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

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

III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

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

Artículo 75. Las 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... y se sujetarán a lo siguiente:

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

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta 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;

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización para un predio subutilizado que es Comercio y Servicios a Mixto Intenso de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, 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, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Perif. Lombardo Toledano colindante y la actividad comercial, de servicios y microindustrial prevaleciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, el presente Estudio Técnico para Cambio de Uso de Suelo se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis

prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por la cumbre de la parte sur de la Sierra Nombre de Dios y límite norte del Colegio de Bachilleres No. 21; al oriente por línea quebrada conformada por límite de reserva Robinson, Carretera a Aldama y cauce del arroyo San Jorge; al sur con línea continua sobre trayectoria de Av. Carlos Pacheco, y al poniente en línea continua conformada por trayectoria de Av. Teófilo Borunda y falda de Sierra Nombre de Dios; para conformar un polígono con una superficie de 713.4424 Has.

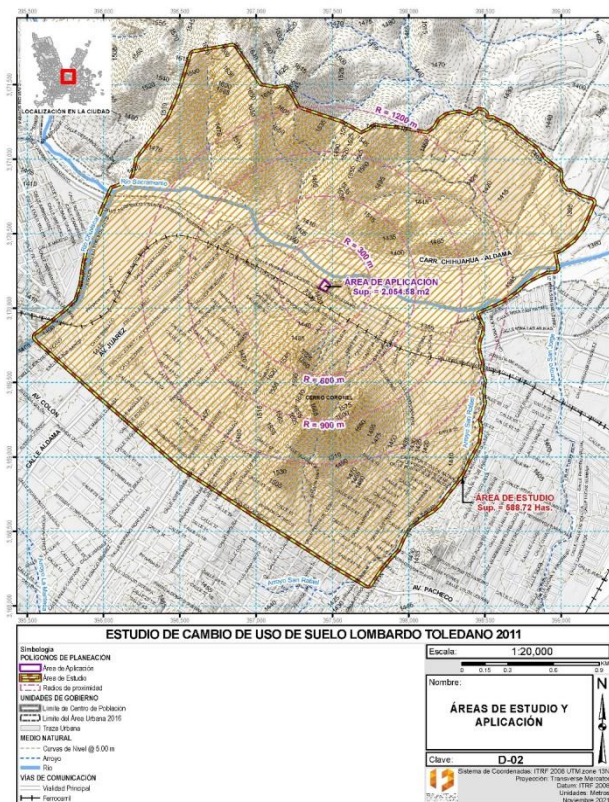


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 12 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial existentes, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

¹² Fuente: Elaboración propia.

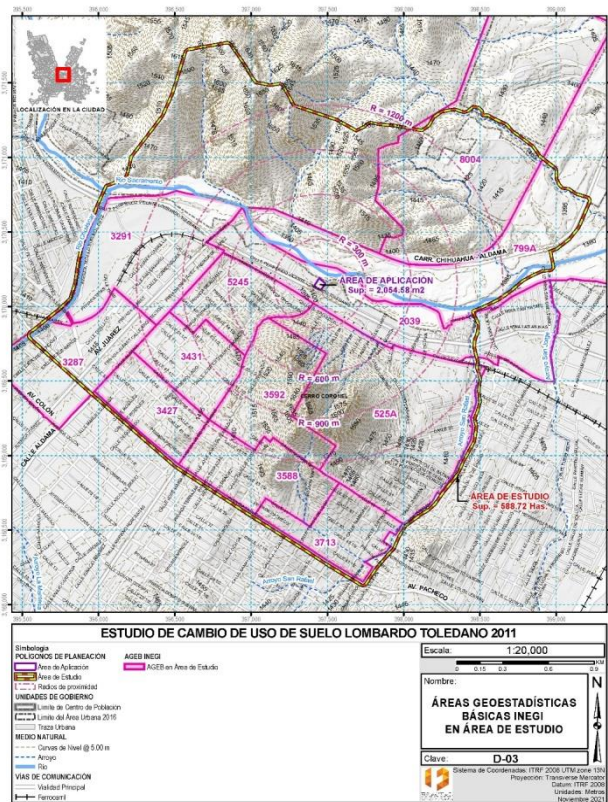


Fig. 3 Límite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEB's 2039, 3287, 799A y 8004 se consideró la superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno del predio analizado.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio subutilizado urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona central de la ciudad que cuentan con una superficie de 2,054.58 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 263-012-003 que corresponde la Fracción I del Lote 9, Manzana 10 de la Zona 2 en Col. Plomeros del poblado Robinson, localizado sobre Perif. Lombardo Toledano No. 2011.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:



Fig. 4 Plano catastral predio 263-012-003.¹⁴

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicativo de su superficie y colindancias.

El polígono así conformado tiene asignado uso de suelo Comercio y Servicios por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Jesús Manuel García Guerra lo cual consta en título de propiedad Número 000000068316, expedido por el Lic. Martín Alonso Colmenero Ledezma en su carácter de Delegado del Registro Agrario Nacional, por instrucción del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa en su carácter de Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, quienes hacen constar una superficie total de 3,241.99 metros cuadrados para el Lote 9, Manzana 10 de la Zona 2 Plomeros en el poblado Robinson, mismo que en su momento resultó afectado por la construcción de gasa de incorporación de Av. 20 de Noviembre con Perif. Lombardo Toledano para resultar en una superficie restante de 2,054.58 metros cuadrados, sobre la cual se realiza el presente estudio de planeación urbana.

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

¹⁴ Fuente: Perito.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial y mixto en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido por el Perif. Lombardo Toledano que otorgan accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.



Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.¹⁵

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

El alcance del Estudio se define en función de la normatividad aplicable, en particular la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua para lo cual este programa busca ser congruente con sus instrumentos superiores especialmente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua 2040

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnóstico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

¹⁵ Fuente: Fotografía Propia

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 25.1% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

Siendo parte del Sistema Urbano Nacional, el Municipio de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- Comercial (Juárez - Mexico, D.F.)
- Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)

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



Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

El Estado de Chihuahua cuenta con una importante consolidación en cuanto a su red carretera lo cual permite una vinculación eficiente y funcional entre Municipios y localidades las cuales son administradas por la Federación y el Estado. Por la ubicación y jerarquía del Municipio de Chihuahua donde se ubica la ciudad

capital del Estado, se define la importancia que la ciudad posee en cuanto al esquema de movilidad regional.

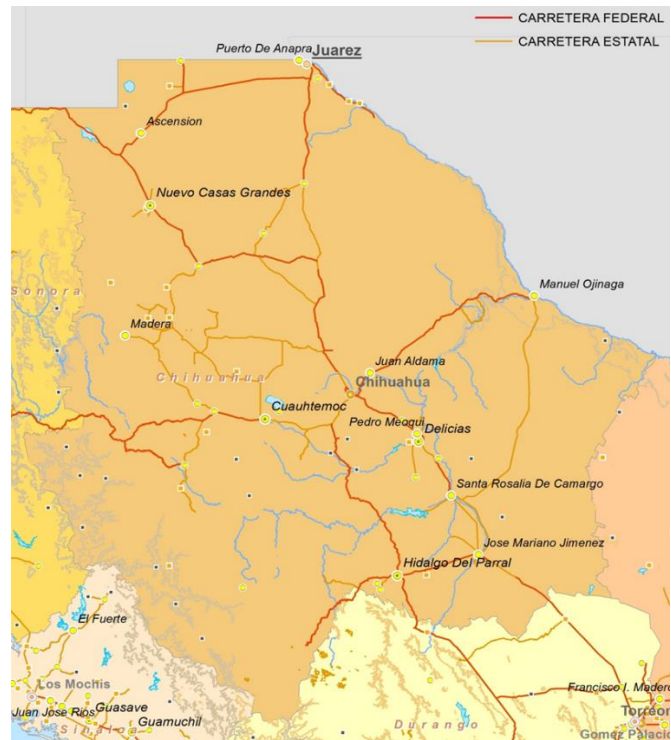


Fig. 7 Movilidad Regional.¹⁷

La red carretera que relaciona a la zona metropolitana con las localidades del Estado y con el resto de la nación favorece una relación jerárquica hacia Ciudad Juárez hacia el norte y la Ciudad de México al sur. Dicha condición obedece a factores económicos que señalan la importancia de dicho corredor.

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2019) 23,922.040 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

Es importante mencionar que existe una superficie adicional considerada para el crecimiento futuro de la Ciudad, definida por el PDU 2040 y la planeación vigente y aplicable en el Centro de Población.

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 23,922.040 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

¹⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

de crecimiento al ir decreciendo su aumento porcentual en superficie respecto a periodos quinquenales anteriores.

La población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 1.27% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país

Su carácter de ciudad capital, así como su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso Chihuahua y Cd. Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en procesos de dispersión de la urbanización periférica y expulsión de habitantes de las zonas centrales de la ciudad. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada. Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y equipamiento para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un entorno comercial y de servicios en proceso de consolidación urbana sobre el Perif. Lombardo Toledano y diversifica la oferta de servicios complementarios para la zona.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra de la zona poniente de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

Se ampara la propiedad a favor de Jesús Manuel García Guerra lo cual consta en título de propiedad Número 000000068316, expedido por el Lic. Martín Alonso Colmenero Ledezma en su carácter de Delegado del Registro Agrario Nacional, por instrucción del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa en su carácter de Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, quienes hacen constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo, mismo que en su momento resultó afectado por la construcción de gasa de incorporación de Av. 20 de Noviembre con Perif. Lombardo Toledano para resultar en una superficie restante de 2,054.58 metros cuadrados sobre la cual se promueve el cambio de uso de suelo propuesto.

III. 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, esta 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.

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

La zona que nos ocupa se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la prolongación de la Av. Teófilo Borunda como corredor urbano de conexión hacia la zona centro y hacia el Perif. Lombardo Toledano; con una consolidación aún en proceso en cuanto a la presencia de comercio y servicios que conforma al corredor, el cual adquirió una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de carácter regional de la ciudad por su conexión hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad Carretera a Aldama y Carretera a Delicias, así como a través de la Vialidad Sacramento hacia la Carretera a Ciudad Juárez y hacia nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Dichos elementos han conformado una zona de alta concentración de viajes por destino hacia dichos centros que funcionan en convivencia con vivienda de diversos niveles socioeconómicos con altas expectativas

para la consolidación de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.



Fig. 8 Vista de Perif. Lombardo Toledano y su entorno.¹⁸

El predio cuenta con una ubicación estratégica en cuanto a la estructura urbana de la ciudad ya que se encuentra dentro del del área de influencia del Centro Urbano y de los corredores de movilidad de Perif. Lombardo toledano, Vialidad Sacramento y Av. Teófilo Borunda, conformados y planeados como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para un amplio sector de la población que habita la capital del Estado.

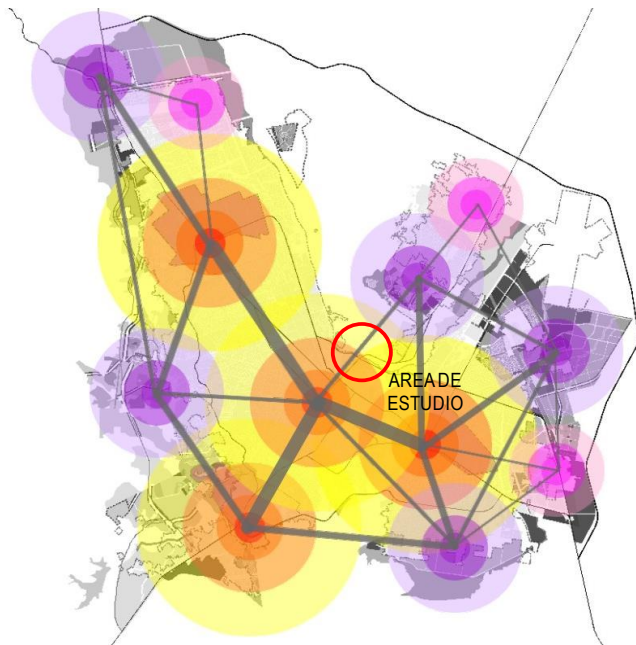


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁹

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas subutilizadas con potencial como es el caso del sector Robinson y específicamente la Col. Plomeros, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando predios que al igual al promovido en este documento tienen origen en asentamientos irregulares, sin embargo el paisaje de grandes parcelas al interior de la ciudad con tendencia al desarrollo de servicios y actividades complementarias a las zonas en que se ubican es un factor vigente y de especial atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad. Un factor relevante para la promoción de la presente propuesta es el carácter de rezago urbano y funcional que presenta la zona respecto a su entorno y la urgente necesidad de consolidación urbana que requiere para lo cual la implementación de proyectos de servicios complementarios como es el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

1. Zonificación Primaria

La zonificación en los instrumentos de planeación es una herramienta de determinación de la potencialidad del suelo y de la factibilidad de realizar determinadas acciones urbanas. Es importante establecer la zonificación primaria para la aplicación del plan, pues el primer paso para emprender cualquier acción urbana es ubicar el predio en cuestión dentro de alguna de las zonas, lo cual se apega a las leyes en la materia.

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construible), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda, que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza; así como Zona E que corresponde a Área Natural de Valor Ambiental que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentra fuera de los límites de la zona U y de la zona R. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos,

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

¹⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal y la normativa municipal.

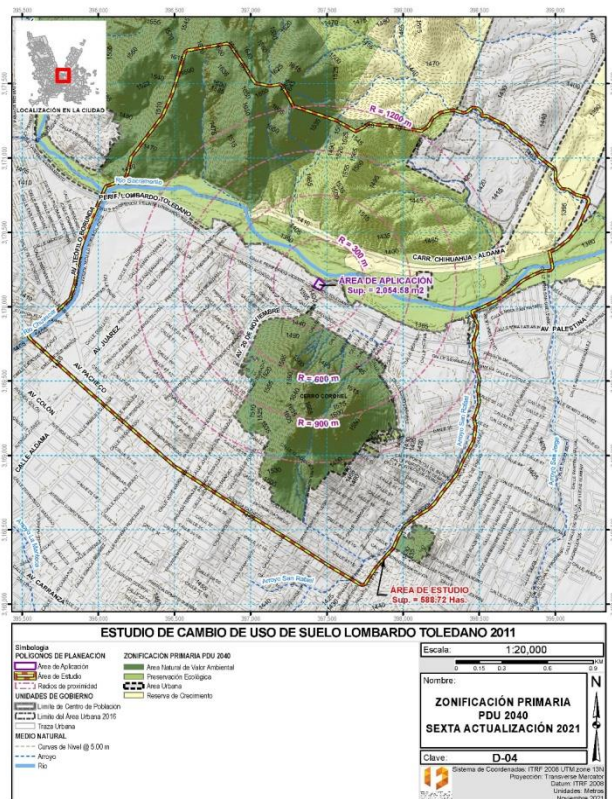


Fig. 10 Zonificación Primaria.²⁰

2. 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.

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades medias y altas de 12 a 25 viviendas por Hectárea (H25) en colonias populares Popular y Arquitectos; 26 a 35 (H35) en colonias populares Plomeros, Rubén Jaramillo, Independencia, CNOP, Benito Juárez, Cazadores, Roma Sur, Popular, así como en fraccionamientos Montecarlo y Chihuahuense; de 36 a 45 (H45) en Colonia Lealtad y fraccionamientos Pórticos de Bella Cumbre en varias etapas y Cumbres del Robinson también en varias etapas; de 45 a 60 (H60) en puntos focales con desarrollo de vivienda plurifamiliar; uso mixto intenso así como de comercio y servicios en corredores jerárquicos de Av. Juárez, Perif. Lombardo Toledano y Av. Carlos Pacheco; Industria de Bajo Impacto en puntos de concentración a lo largo de

Av. Juárez y Av. Teófilo Borunda; equipamiento urbano sobre equipamientos diseminados al interior del Área de Estudio y en grandes grandes concentraciones en la Reserva Robinson ocupadas actualmente por equipamiento educativo de alto nivel; el uso de suelo ZEDEC se presenta en reserva para desarrollo en el antiguo campo de tiro en la falda sur del cerro Coronel el cual tiene carácter de Área Natural de Valor Ambiental junto con la Sierra Nombre de Dios que representa el límite norte del Área de Estudio y existe presencia de usos especiales de carácter mixto en el límite surponiente del área de analizada los cuales corresponden al polígono del Centro Urbano.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional mayormente en desarrollo de traza abierta y que los fraccionamientos cerrados con acceso controlado se encuentran presentes en el área en forma escasa y estos se concentran en el área urbana localizada en el lindero oriente del cerro Coronel que representa un elemento de alto valor ambiental y paisajístico que representa una barrera natural para la integración vial y funcional de la zona, lo cual define una alta dependencia de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados hacia las vialidades jerárquicas consolidadas. Dicha geometría promueve continuidades muy prolongadas en la red vial la cual presenta un grado alto de consolidación y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre la Av. Carlos Pacheco, Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre y el propio Perif. Lombardo Toledano. Las tipologías de vivienda existentes es de tipología popular en mayor proporción con presencia puntual de vivienda de interés social en los fraccionamientos Pórticos de Bella Cumbre y Cumbres del Robinson en varias etapas.

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio se cuenta con un alto nivel de consolidación en la mayoría de los corredores urbanos existentes a excepción del Perif. Lombardo Toledano que presenta grados variables de consolidación por tramos específicos, por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad tiende a aumentar en la zona sobre todo sobre dicho corredor, conformándose así zonas homogéneas caracterizadas por un adecuado control en cuanto a su integración con los sectores habitacionales colindantes mediante la limitación en número de entronques hacia las vialidades de carácter urbano y colectoras que al paso tenderán a diversificar y enriquecer su oferta de actividad económica en su entorno inmediato.

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la

²⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es Comercio y Servicios, el cual se ubica en área urbana y tiene carácter de predio subutilizado interior a la mancha, próximo a desarrollos de tipo habitacional y comercial con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor consolidación de actividades productivas, aprovechando las óptimas condiciones de movilidad que prevalecen en la zona, así como las condiciones del medio prevaleciente considerando su adecuada convivencia e impacto con su entorno.

Lo anterior se muestra en la siguiente figura:

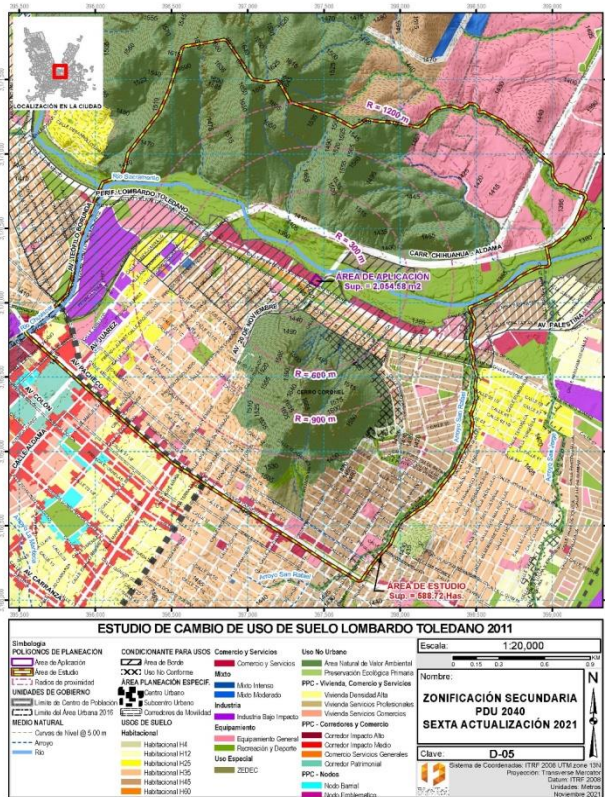


Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²¹

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria en usos mayormente no habitacionales que requieren diversificarse para aumentar los niveles de cobertura de servicios hacia la vivienda y para aprovechar la condición de corredor estratégico de conexión regional como es el caso del Perif. Lombardo Toledano, así como para diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo

²¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de los corredores urbanos y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, eficientando las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición tanto urbana como de reserva territorial susceptible a desarrollo:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO						
USO DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H25	13.3608	3.63%	0.0000	0.00%	13.3608	1.87%
Habitacional Densidad H35	76.7547	20.86%	0.0092	0.00%	76.7639	10.76%
Habitacional Densidad H45	41.9774	11.41%	0.0026	0.00%	41.9800	5.88%
Habitacional Densidad H60	1.8183	0.49%	0.0000	0.00%	1.8183	0.25%
Mixto Intenso	0.4018	0.11%	0.0000	0.00%	0.4018	0.06%
Zona Especial Desarrollo Controlado	1.3871	0.38%	7.8443	2.27%	9.2314	1.29%
Vivienda Densidad Alta*	1.0956	0.30%	0.0000	0.00%	1.0956	0.15%
Corredor de Impacto Medio*	2.6799	0.73%	0.0000	0.00%	2.6799	0.38%
Comercio y Servicios	14.1043	3.83%	0.3280	0.09%	14.4323	2.02%
Industria de Bajo Impacto	19.9281	5.42%	0.0000	0.00%	19.9281	2.79%
Equipamiento Urbano	54.6472	14.85%	11.1715	3.23%	65.8187	9.23%
Recreación y Deporte	23.5204	6.39%	68.7151	19.89%	92.2355	12.93%
Preservación Ecológica Primaria	0.0049	0.00%	0.9438	0.27%	0.9486	0.13%
Área Natural de Valor Ambiental	1.1375	0.31%	242.9401	70.31%	244.0777	34.21%
Validades y servidumbres)	115.0781	31.28%	13.5915	3.93%	128.6696	18.04%
TOTAL:	367.8963	100.00%	345.5461	100.00%	713.4424	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:	51.57%		48.43%		100.00%	

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)
* Usos de suelo establecidos por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua

Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²²

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el cual es bajo considerando que un 51.7% del Área de Estudio es urbana con escasa presencia de vacíos urbanos, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente dichos vacíos y favorecer una mayor consolidación en predios subutilizados existentes ya que la mayor proporción del área no considerada urbana corresponde a áreas ambientales no urbanizables.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento Comercio y Servicios, que no es afectado por restricciones resultantes de aspectos hidrológicos por su proximidad al Río Sacramento y que su superficie representa una mínima proporción del total del Área de Estudio.

²² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



El predio en estudio se ubica en la zona central de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, zonas de reserva de desarrollo y barreras naturales.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales servicios y giros de manufactura tanto urbanos como a nivel local, consolidada por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas, desarrollo consolidado y reservas territoriales con amplia perspectiva de desarrollo.

Por la naturaleza mixta y existencia de predios de gran dimensión en la zona, se presenta consolidación adicional de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con los usos habitacionales prevalecientes.

²³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 14 Concentración comercial Carretera a Aldama.²⁴

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en su zona de influencia inmediata, se cuenta con 527 unidades económicas, las de mayor envergadura se ubican sobre los corredores urbanos del Perif. Lombardo Toledano, Av. Teófilo Borunda, Av. Carlos Pacheco y Av. La Junta consolidadas como vialidades jerárquicas. A continuación se describen las 17 U.E. en la zona con rango de empleo superior a 50 empleados las cuales son las más destacadas en dicho rubro, mayormente vinculadas a actividades industriales y equipamiento de carácter urbano y regional:

NOMBRE	ACTIVIDAD
AL SÚPER PACHECO	Comercio al por menor en supermercados
SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN PORTEO Y MENSAJERIA CHIHUAHUA	Servicios de mensajería y paquetería foránea
DISTRIBUIDORA CALEM	Servicios de limpieza de inmuebles
FISCALIA ESPECIALIZADA EN ATENCIÓN A MUJERES VÍCTIMAS DEL DELITO POR RAZONES DE GÉNERO	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público
MOLINO LA JUNTA	Elaboración de harina de trigo
PAPELERA DE CHIHUAHUA	Fabricación de papel a partir de pulpa
CONSTRUCTORA PROURVIKA	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión
SIGMA ALIMENTOS NORESTE S.A. DE C.V.	Preparación de embutidos y otras conservas de carne de ganado, aves y otros animales comestibles
HERFORD SOLUTIONS S.A. DE C.V.	Servicios combinados de apoyo en instalaciones
CAD DISEÑOS E INGENIERIA	Fabricación de productos metálicos forjados y troquelados
HIELO ICEBERG	Elaboración de hielo
GAMEROS Y LUEVANO CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.	Construcción de carreteras, puentes y similares
CORESA	Comercio al por mayor de desechos de papel y de cartón
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA DE CHIHUAHUA SUR	Escuelas de educación superior del sector público
COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PLANTEL 21	Escuelas de educación media superior del sector público
ESCUELA TRABAJO SOCIAL DEL ESTADO PROFESORA Y TS GUADALUPE SÁNCHEZ DE ARAIZA 08ESU4080B	Escuelas de educación superior del sector público
FUNERALES MIRANDA SERVICIOS A FUTURO	Servicios funerarios

Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 50 personas.²⁵

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área, sin embargo se hace notar la importante presencia económica de macroempresas con altos rangos de empleo por U.E. Estas unidades económicas se

²⁴ Fuente: Fotografía propia.

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 394 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 58 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 46 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 12 U.E. de 31 a 50 personas, 8 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 9 con más de 100 personas ocupadas, éstas últimas que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica la necesidad de consolidar mayor diversidad y oferta de actividades productivas aprovechando estratégicamente los vacíos urbanos existentes así como la reserva territorial no desarrollada.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 86% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas o predios unitarios con comercio establecido y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores mayormente de carácter y cobertura barrial. La presencia económica es abundante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 1.43 U.E. por Hectárea sobre las 367.8963 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual es superior al promedio con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad y considerando que aún existe área de reserva territorial disponible lo que establece perspectiva futura para incrementos importantes de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área ya que importante proporción de la superficie asignada a usos mixtos y comerciales dentro del Área de Estudio no ha sido aún ocupada. Asimismo, la oferta de empleo generada por las U.E. existentes es alta considerando la jerarquía de empresas instaladas en la zona.

Tales condiciones justifican el cambio de uso de suelo considerando el aumento en cuanto a índices de consolidación comercial y de servicios en la zona mediante la consolidación de actividades existentes en esquema de mayor aprovechamiento urbano que tienda a reforzar la presencia de giros económicos en una zona con una oferta amplia de empleo e importantes perspectivas de crecimiento futuro en cuanto a actividad productiva en el sector.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por el Perif. Lombardo Toledano es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene colindancia directa el predio analizado, dicho corredor se encuentra en proceso de consolidación.

Un segundo corredor importante es el que conforma Av. Teófilo Borunda en el límite norponiente del Área de Estudio el cual tiene un carácter urbano y regional con intensa vinculación funcional hacia la zona de análisis ya que atiende a condiciones de paso en largas trayectorias y a convocatoria de usuarios provenientes de zonas distantes en la ciudad, sobre él se desarrolla comercio, servicios e industria de gran dimensión y concentraciones de U.E. de jerarquía

importante sin fomentar accesibilidad hacia las zonas habitacionales con las cuales colindan. El corredor de Carretera a Aldama fomenta accesibilidad y vinculación a equipamiento urbano de carácter regional y varias vialidades interiores del Área de Estudio cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad hacia algún concentrador de actividad o hacia las zonas habitacionales ubicadas a lo largo del recorrido.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

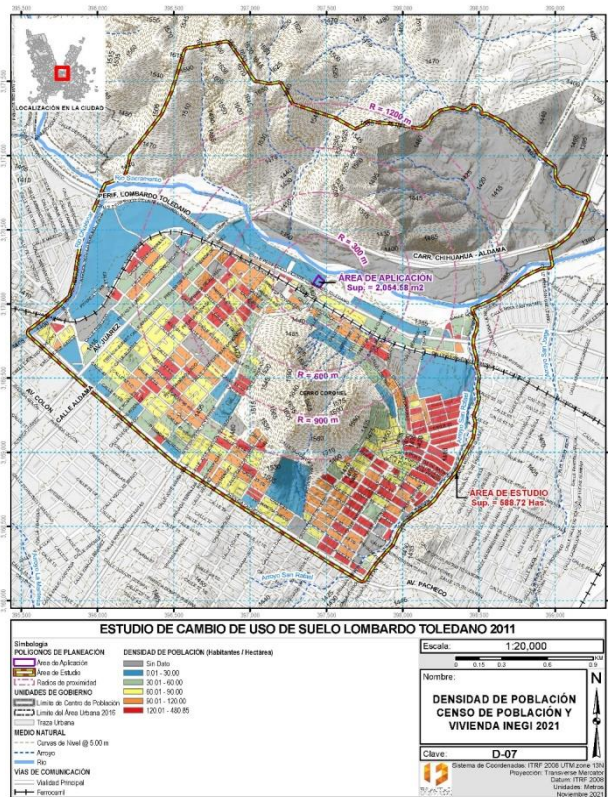
1. Análisis Demográfico

La dinámica de la población es un tema central en términos de la definición de tipologías urbano – arquitectónicas acordes a tamaño de la población, composición familiar y demás factores que definen preferencias de ubicación y concentración de población y vivienda.

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 98.7% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de tiempo de consolidación por lo que los rangos de densidad tienden a ser uniformes en cuanto a concentración de población y dependen del tiempo de consolidación de los desarrollos. Con respecto a los fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban en manzanas de las colonias y fraccionamientos Popular, Che Guevara; Arquitectos, Roma Sur, CNOP, Independencia, Tiradores, Rubén Jaramillo, Lealtad, Pórticos de Bella Cumbre etapas varias, Cumbres del Robinson etapas varias; los cuales ocupan los sectores centro y oriente del Área de Estudio cercanos a la Av. 20 de Noviembre, Av. Carlos Pacheco y Perif. Lombardo Toledano. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 99.1 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de fraccionamientos habitacionales de interés social y colonias populares habilitados en la zona.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en los desarrollos antes mencionados:



*Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.*²⁶

El área de estudio comprende un total de 31 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 29 son habitacionales o mixtos y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 15,873 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 43.1 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 367.8963 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad con una alta base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de bajo nivel socioeconómico en proceso de consolidación. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan nuevas tipologías de

vivienda que tiendan a integrarse al muy alto potencial económico presente en la zona, consolidar actividades productivas y a aprovechar en forma estratégica la muy alta cobertura de equipamiento y servicios que definen condiciones propicias para mejorar las condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 15,873 habitantes en el área, un 48.5% son hombres y un 51.5% mujeres.

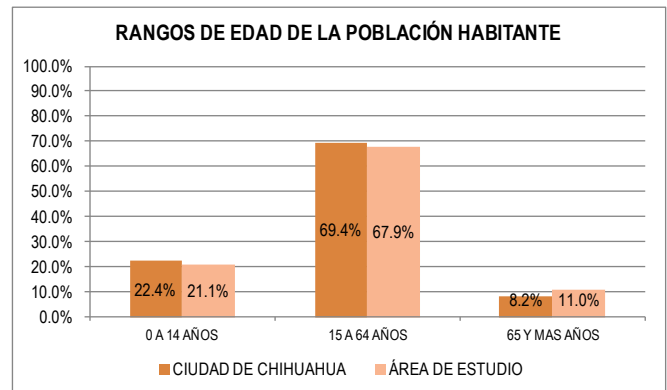


Fig. 17 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁷

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es bajo y representa 10.0 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 89.1% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es similar al promedio urbano y ubica a la zona en un promedio alto de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

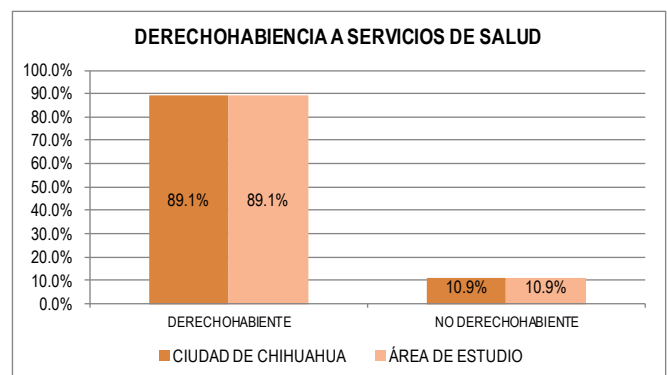


Fig. 18 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁸

La zona presenta condiciones también similares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente bajo,

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

al presentar una gran mayoría de la cobertura total hacia el IMSS con un 65.0% en contraste hacia los servicios privados u otra instancia que significan un 10.4% consolidado de cobertura poblacional. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al INSABI con un 17.1% de cobertura poblacional lo cual es indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con presencia en los sectores populares como es el caso de la zona que nos ocupa, mientras que el resto de las instancias tienen un grado muy bajo de cobertura. Dicha condición es indicativa del bajo poder adquisitivo de la población habitante que tiende a estar cubierta por servicios públicos de salud.

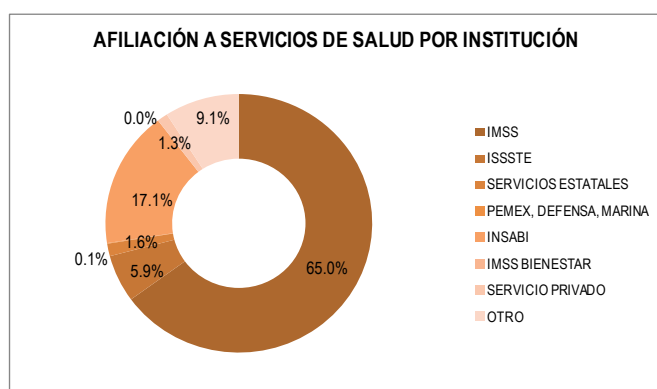


Fig. 19 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁹

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 35.3% son de jefatura femenina lo cual es muy similar respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de la necesidad de reforzar estrategias que tiendan a favorecer el empleo y el acceso a oportunidades para las mujeres.

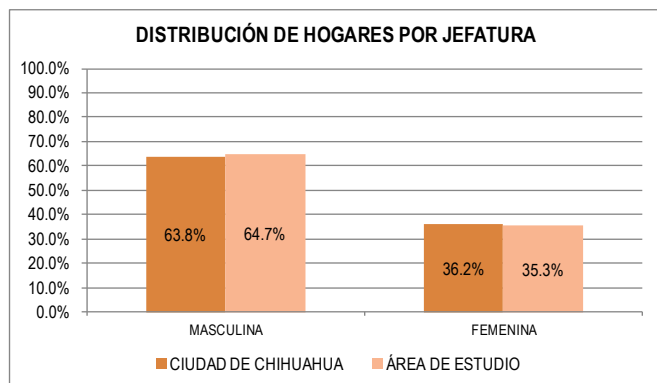


Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.³⁰

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁰ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

2. Análisis Económico

La ciudad de Chihuahua representa por su ubicación estratégica en el Estado y por su carácter de ciudad capital; el mayor concentrador de fuerza económica que dinamiza el desarrollo, desde donde se apoyan actividades productivas y se difunden beneficios a localidades pequeñas, esto es un indicador de una ciudad que requiere infraestructura y servicios para un desarrollo equilibrado.

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector es representativa en proximidad a elementos concentradores de actividad y corredores urbanos consolidados, asimismo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona sur del Área de Estudio sobre los corredores de Av. Carlos Pacheco y Av. Teófilo Borunda, así como próximo al mayor núcleo concentrador de actividad económica en la ciudad como es el Centro Urbano.

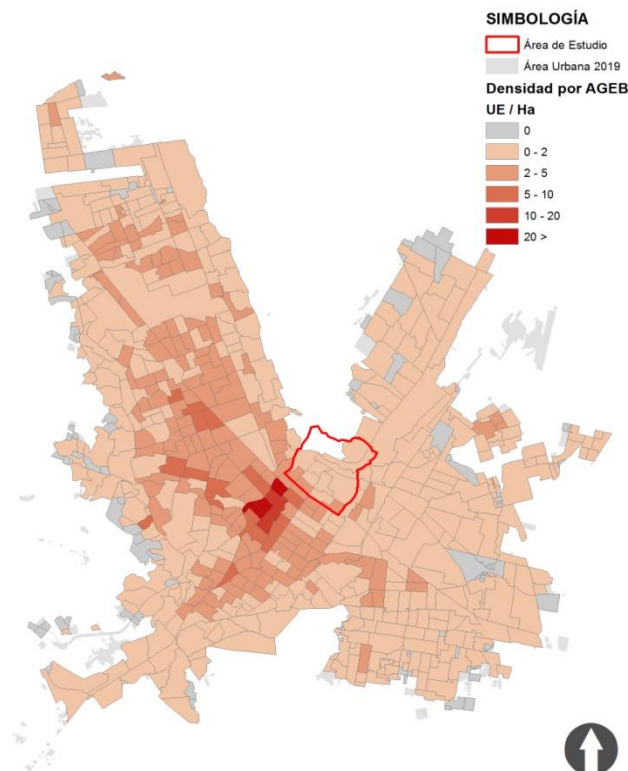


Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.³¹

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 34,691 unidades detectadas al año 2019. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte.

³¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2019 INEGI

La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es amplia en comparación con la cantidad de U.E. en funciones ya que una importante proporción de la oferta se refiere a macroempresas mayormente vinculadas a la actividad industrial que fomentan mayor cantidad de personal ocupado por U.E. lo cual define condiciones favorables para el aprovechamiento del capital económico instalado mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio y servicios que signifiquen complementariedad hacia dicha actividad. Se hace notar que el corredor de Perif. Lombardo Toledano donde se ubica el predio analizado representa una alta concentración de empleo en el tramo que corresponde al Área de Estudio.

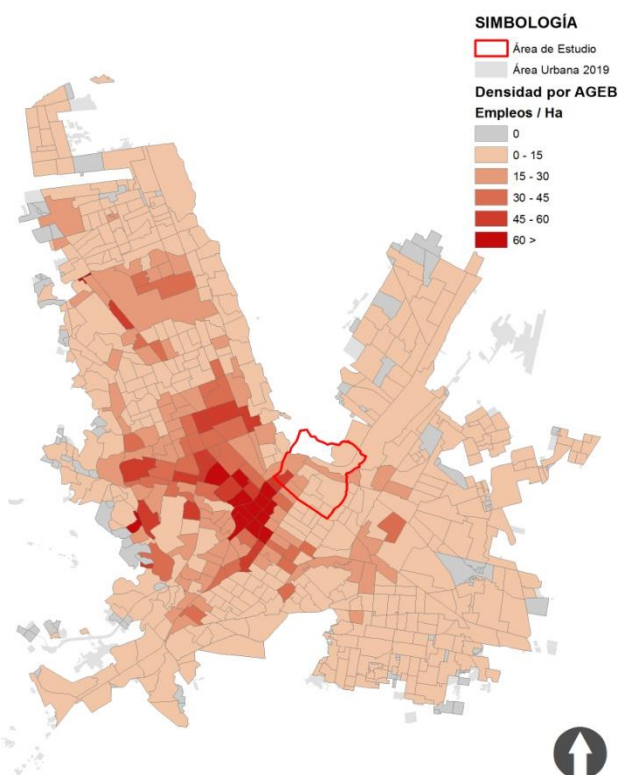


Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.³²

Del total de la población dentro del área de estudio, un 78.2% cuenta con 15 años o más de los cuales un 64.6% se refiere a población económicamente activa con una participación ligeramente superior al promedio urbano del 98.2% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos conformados por familias de mediana edad productiva y alta proporción de adultos mayores de nivel socioeconómico bajo lo que define el bajo nivel de ocupación de la PEA. Dicha condición igualmente representa un

potencial importante para la diversificación de la oferta de actividades productivas en la zona atendiendo a la necesidad de fomentar empleo diverso e incluyente.

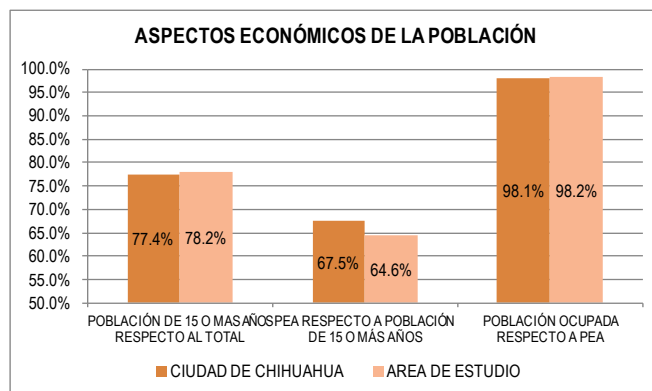


Fig. 23 Rasgos económicos de la población habitante.³³

Con respecto al nivel socioeconómico de hogares en la zona, el parámetro más adecuado para reafirmar su condición es el acceso a bienes por vivienda, el cual es indicativo del poder adquisitivo de la población habitante el cual es comparable con el promedio urbano.

Existen en la zona 5,227 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos inferiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de automóvil, bicicleta, computadora e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son inferiores al 6% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad y que en absolutamente ningún bien la población habitante de la zona se encuentra en rango de disponibilidad superiores al promedio urbano.

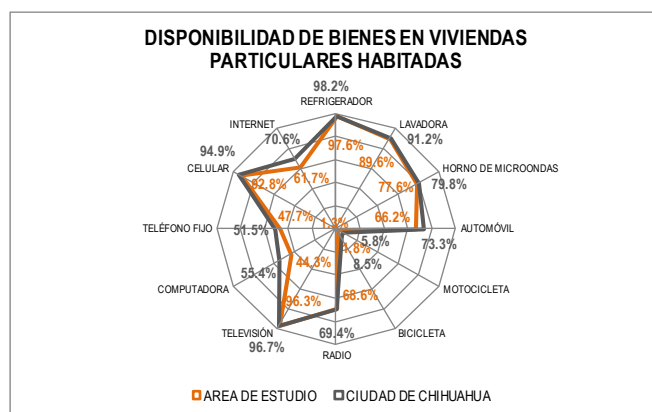


Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁴

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas bajas en lo general con respecto a la

³² Fuente: Elaboración propia en base a DENE 4T 2019 INEGI

³³ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

población habitante de la zona considerando la presencia de sectores de largo tiempo de habitabilidad que cuentan con baja capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que requieren ser urgentemente atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la disponibilidad de actividades productivas y empleo necesarios en el sector, incorporándolo así a la dinámica social y productiva presente que se aprecia muy positiva en sectores cercanos al Área de Estudio.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, y resultan bajos en lo general en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$200 a \$3,500 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre los \$2,000 y \$3,500 por metro cuadrado se concentran en plazas comerciales dispuestas al interior de las zonas habitacionales y en corredores urbanos de Av. 20 de Noviembre, Av. Carlos Pacheco, Av. Juárez, Av. Teófilo Borunda y Calle 47ª; mientras que los valores intermedios corresponden a los sectores habitacionales de vivienda de interés social consolidados denominados Cumbres del Robinson y Pórticos de Bella Cumbre en diferentes etapas, colonias populares Roma Sur, Obrera, San José, Arquitectos, Montecarlo, corredores tales como Av. La Junta, Av. Juárez en tramos determinados, Perif. Lombardo Toledano y Carretera Chihuahua – Aldama, así como núcleos industriales y plazas comerciales incluyendo Al Súper El León sobre la carretera, con valores de \$800 a \$1,580.

Se presentan valores bajos del suelo que van de los \$200 en parcelas del Ejido Robinson a \$630 por metro cuadrado en colonias populares como CNOP, Independencia, Lealtad, Popular, Cazadores, Chihuahuense, Rubén Jaramillo, Plomeros, Poblado Robinson, “ de Octubre y Ampliación Lealtad.

De acuerdo a la localización específica del predio analizado en la Col. Plomeros sobre el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, su valor del suelo específico es de \$1,100 por metro cuadrado lo cual se considera un valor medio de acuerdo a los rangos de valor de la tierra analizados y le define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de alto impacto social y para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter mixto, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevas actividades económicas que respondan a las necesidades detectadas.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como árida y según la clasificación Köppen (1936), modificada en 1964 por la investigadora Enriqueta García, para reflejar mejor las características climáticas propias de nuestro país se clasifica como BS1kw, que se interpreta como clima semiárido templado de temperatura media anual entre 12°C y 18°C, con temperatura del mes más frío entre -3°C y 18° C, y temperatura del mes más caliente menor de 22°C; lluvias de verano del 5% al 10.2% anual.

Dicha condición climática prevalece en la zona norte de la ciudad y en el área de reserva territorial que corresponde a éste estudio.

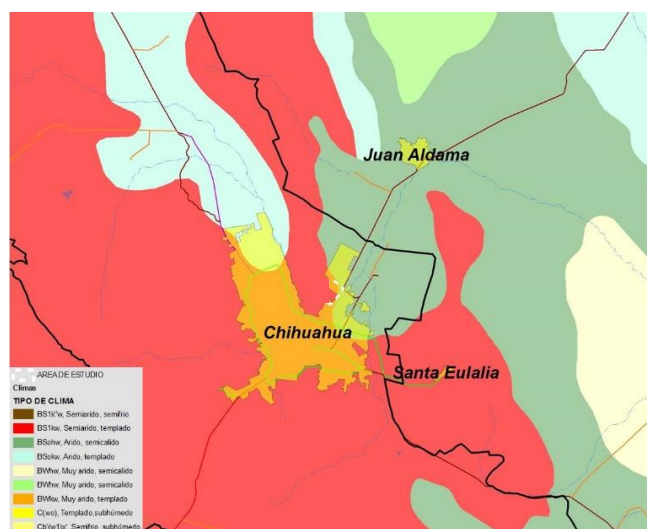


Fig. 25 Clima.³⁵

2. Composición Del Suelo

La geología denoto del Área de Estudio está formada por tres distintas composiciones geológicas identificadas por las claves: Q(al), Q(cg) y Tom(R-Ta).

El Predio en estudio y su entorno se ubica en la unidad geológica identificada como roca aluvial de la era Cenozoica Cuaternaria Q(al) definida con un tipo de roca cuaternaria de suelo aluvial sedimentario considerados de origen fluvial que se forma principalmente a partir de material que ha sido transportado por corrientes de agua y está formado principalmente de arcillas.

Al poniente del Área de Estudio, al igual que la mayor parte del territorio donde se asenta la Ciudad de Chihuahua se cuenta con geología con clave Q(cg) definida como un tipo de roca sedimentaria formada por conglomerado de la era Cenozoica Cuaternaria y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

Por su parte en las zonas montañosas de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel, se cuenta con subsuelo definido por la clave geológica Tom(R-Ta) clasificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conforma mayormente por Riolita - Toba ácida y es compuesta por roca volcánica que consiste de cuarzo y feldespato alcalino en mayor proporción que la plagioclasa sódica y se presenta aun en niveles superficiales una composición rocosa.

Por su ubicación cerca de las laderas de inicio del sistema montañoso existen fallas geológicas y quiebres rocosos en las inmediaciones. Se cuenta con la presencia de la Falla El Cosedor y Falla Sacramento_El Puerto II, asociadas a la trayectoria del Río Sacramento, Adicionalmente se cuenta con la Falla Sacramento que Cruza en el extremo poniente del Área de Estudio en sentido norte-sur en zona urbana, mientras que las fallas la Feria y El Cerro Grande se presentan en áreas de laderas del Cerro Coronel y abriéndose camino por la sierra de Nombre de Dios al Norte del Área de Estudio

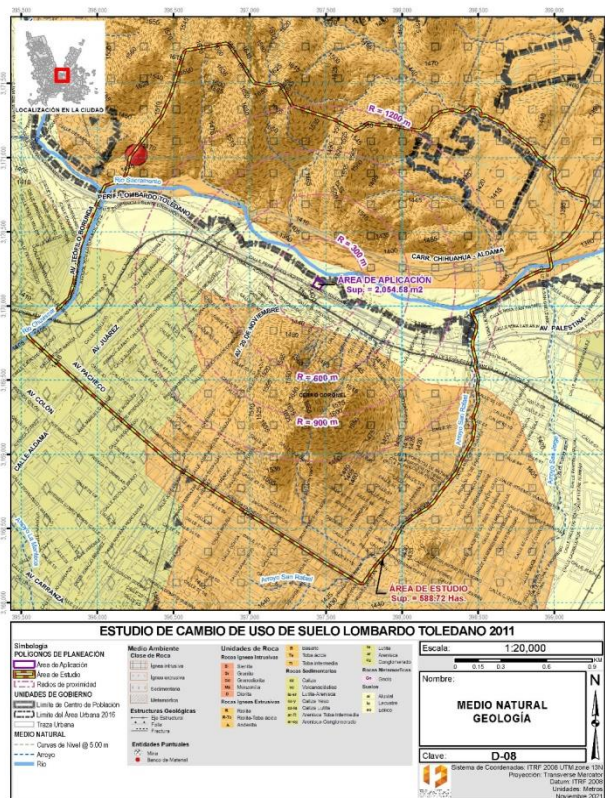


Fig. 26 Geología.³⁶

En base a la carta edafológica de INEGI se dispone de tres tipos de suelo dentro del Área de Estudio con Claves: Xh+Xk+Hh/2/G; I+Re/2; Re+I/2/L; y Kl+Kk/2/PCP.

El suelo de mayor presencia dentro del Área de Estudio y donde se encuentra el predio en estudio y el cual se extiende por una gran porción al centro y norte del área urbana de la ciudad y se define como suelo Xh+Xk+Hh/2/G descrito como suelo de textura gravosa media, con suelo principal Xerosol Hálpico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) definidos en el catálogo como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y Norte de México. Su vegetación natural es de matorrales y pastizales. Se caracteriza por tener una capa superficial de color claro y muy pobre en humus. Debajo de ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Al norte del Área de Estudio, en la cordillera de la Sierra de Nombre de Dios se cuenta con la presencia de suelo I+Re/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Su fertilidad natural y la susceptibilidad a la erosión es muy variable dependiendo de otros factores ambientales. El uso de estos suelos depende principalmente de la vegetación que los cubre. En bosques y selvas su uso es forestal; cuando hay matorrales o pastizales se puede llevar a cabo un pastoreo más o menos limitado y en algunos casos se destinan a la agricultura condicionado a la presencia de suficiente agua.

Al sur del Área de Estudio, incluyendo las inmediaciones del Cerro Coronel y hacia el sur de la ciudad se cuenta con suelo clasificado como Re+I/2/L definido como suelo de clase textural media en fase Lítica con suelo predominante Regosol (Re) y suelo secundario Litosol (I); definido en el catálogo como suelo de poco desarrollo con capas muy diferenciadas entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, se parecen bastante a la roca que les da origen. Muchas veces están asociados con Litosoles y con afloramientos de roca o tepetate. Frecuentemente son someros, su fertilidad es variable y su productividad está condicionada a la profundidad y pedregosidad que para este caso al estar la zona en fase física Lítica se considera de capa de roca dura y continua o un conjunto de trozos de roca muy abundantes que impiden la penetración de las raíces.

En una pequeña porción del límite oriente de Área de Estudio se cuenta con suelo clasificado como Kl+Kk/2/PCP definido como Suelo principal Castañozem Lúvico, con suelo secundario Castañozem Cálcico de textura media con fase física Petrocálcica Profunda. Los suelos Castañozem son considerados suelos alcalinos que se encuentran ubicados en zonas semiáridas o de transición hacia climas más lluviosos. En condiciones naturales tienen

³⁶ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

vegetación de pastizal, con algunas áreas de matorral. Frecuentemente tienen más 70 cm de profundidad y se caracterizan por presentar una capa superior de color pardo o rojizo oscuro, rica en materia orgánica y nutrientes, con acumulación de caliche suelto o ligeramente cementado en el subsuelo. En México se usan para ganadería extensiva mediante el pastoreo o intensiva mediante pastos cultivados con rendimientos de medios a altos; en la agricultura son usados para el cultivo de granos, oleaginosas y hortalizas con rendimientos generalmente altos, sobre todo si están bajo riego, pues son suelos con alta fertilidad natural. Son moderadamente susceptibles a la erosión. Para el caso del suelo analizado se cuenta con la subunidad de suelo Lúvico que cuenta con acumulación de arcilla en el subsuelo. Son generalmente de color rojizo o pardo oscuro, mientras que el suelo secundario tiene la subunidad de suelo Cálcico compuesto por una capa de color blanco, rica en cal, y que se encuentra en forma de polvo blanco o caliche. En los Chernozems y Castañozems esta capa tiene más de 15 centímetros de espesor. Los suelos con esta subunidad tienen fertilidad que va de moderada a alta.

En particular este suelo cuenta con característica de fase física petrocálcica profunda que se refiere a la presencia de una capa de caliche duro. Es una capa cementada y endurecida con carbonatos.

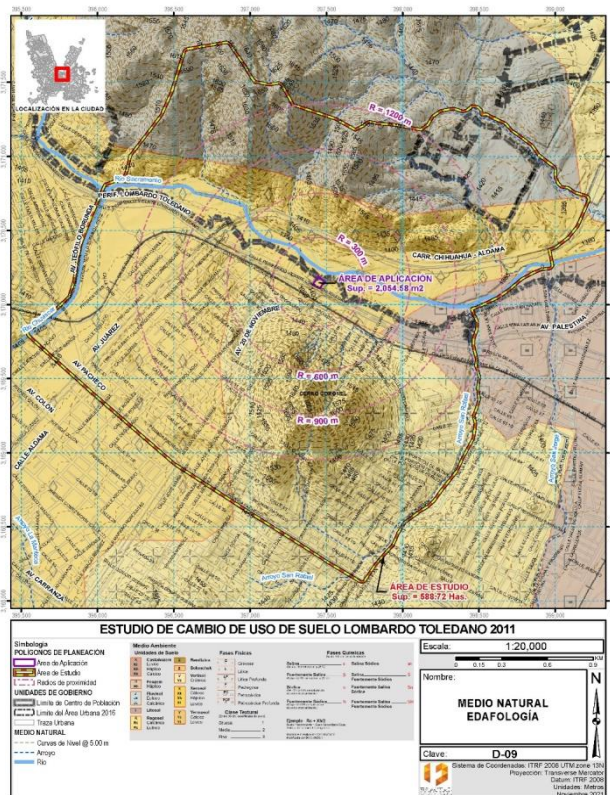


Fig. 27 Edafología.³⁷

3. Topografía Y Orografía

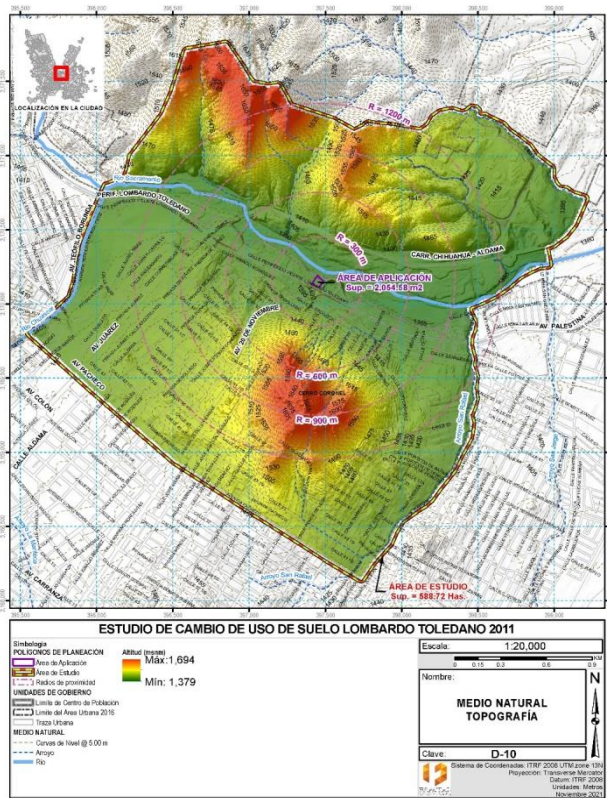
Las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios y el Cerro Coronel asociado a ella, hasta el valle donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas del 1 al 3 %, este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-oriental y norte sur; recibiendo en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

En el entorno del Área de Estudio, se cuenta con la circunstancia de ladera montañosa que propicia la formación de una topografía ondulante, la cual implica la abundancia de cauces de pequeños escurrimientos, los cuales se unen aguas abajo siendo entonces mayores las condiciones de erosión del suelo a su paso.

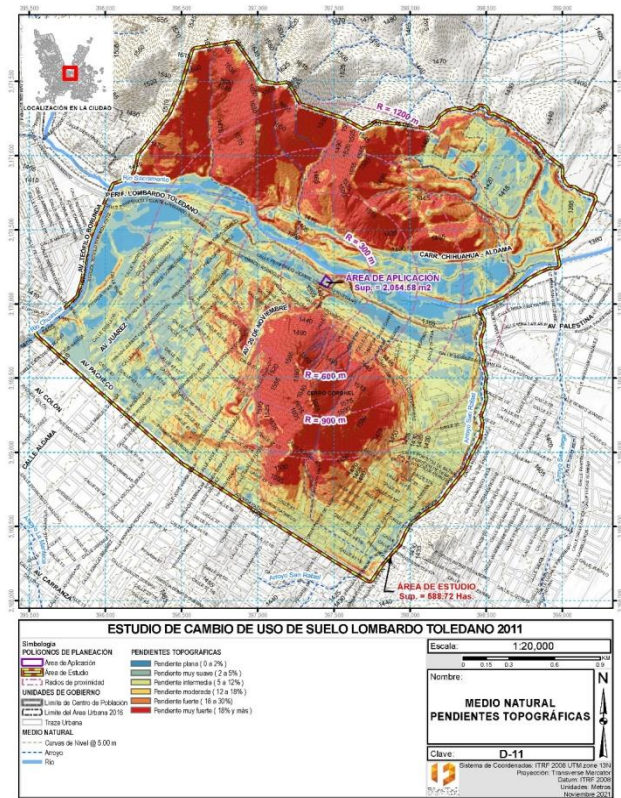
El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,694 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,379 metros sobre el nivel del mar. El área de estudio es muy contrastante en topografía presentando un conjunto de promontorios los cuales son sorteados por las urbanizaciones del sector los cuales ubican los piamontes y planicies que los conectan. Una de las principales áreas de pendientes generalmente planas es el entorno inmediato al predio promovido lo que facilita su condición de urbanización, otro aspecto orográfico de notoriedad en la zona son los causados por el escurrimiento hidrológico del Río Sacramento.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación de 1,394 metros sobre el nivel del mar con pendientes variadas consideradas de muy suaves (de 2% a 5%) con la consideración de pendientes topográficas superiores al 18% en su extremo sur debido a la presencia del talud artificial generado por la gaza de incorporación a la Av. Lombardo Toledano desde la Av. 20 de Noviembre.

³⁷ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

Fig. 28 Topografía.³⁸

El área de estudio cuenta con una muy variada distribución de pendientes topográficas, entre ellas es de notar la limitada presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 7.2% del área de estudio mientras que un 15.6% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Por su parte las pendientes de inclinación superior tienen mayor participación como lo es un 24.5% de superficie compuesta por pendientes intermedias (5 a 12%), aunadas a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) las cuales representan un 10.0%, además se cuenta con una importante presencia de pendientes de rango fuerte (18 a 30 %) con un 14.2% de la superficie total, mientras que la superficie se completa con un 28.5% de superficie en terrenos con pendientes muy fuertes (superiores al 30 %). Esta diversidad topográfica y la importante presencia de superficie dentro de pendientes muy fuertes condiciona el aprovechamiento del suelo con fin urbano lo que a su vez resalta la condición de aprovechamiento de las áreas libres de esta situación las cuales son limitadas.

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.Fig. 29 Pendientes de terreno.³⁹

4. Vegetación

En el paisaje general de la ciudad de Chihuahua se identifican tres zonas fisiográficas como: Sierra, planicie, y vegetación ribereña. En la sierra hasta el pie de montaña, desde el Cerro Coronel y Nombre de Dios predomina el pastizal natural (Pn), junto con gobernadora y matorral subierme (Ms). Solo a orillas del río Sacramento se encuentran algunos tipos de vegetación de galería (Vg); el sauce llorón, el álamo, el sicomoro.

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subierme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste y sur del área de estudio.

El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al interior del área, al noroeste y este. En convención con el área de pastizal se localizan mezquite y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

³⁹ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

5. Hidrología

En escala regional la zona se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 con nombre Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuvíscar (c).

En el Área de Estudio confluyen los dos principales rasgos hidrológicos de la Ciudad, pues es donde El Río Chuvíscar desemboca sus aguas al Río Sacramento en dirección al Municipio de Aldama.

El Río Chuvíscar se encuentra canalizado, mientras que el Sacramento conserva su cauce natural, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura carretera, puentes y contención de algunos predios.

Ambos caudales son considerados de gran dimensión de acuerdo a la importante dimensión de las cuencas que les aportan.

A nivel Local se cuenta con la presencia de las subcuencas Chuvíscar VI al poniente, Chuvíscar VII al centro, San Rafael al sur y una cuarta sin nombre definido al norte. La primera de ellas aporta escurrimientos al Río Chuvíscar, mientras que las siguientes contribuyen directamente al Río Sacramento.

La subcuenca Chuvíscar VI no cuenta con cauces definidos y resuelve sus escurrimientos sin infraestructura pluvial por superficie vial, la subcuenca San Rafael conduce sus escurrimientos por el Arroyo del mismo nombre, el cual tiene trayectoria urbana y se encuentra en condición natural con presencia de estrechamientos producto de urbanización en algunos puntos de su trayectoria. Por su cuenta la subcuenca Sin Nombre al Norte del Área de Estudio se encuentra en cauce natural y debido al bajo grado de urbanización y salvo las infraestructuras necesarias para el cruce de la Carretera Chihuahua a Aldama se considera libre de afectaciones urbanas. La mayor de las subcuencas estudiadas y que da razón a la delimitación del área de estudio en sus linderos norte y poniente es la Chuvíscar VII, esta es una cuenca que conduce sus escurrimientos directamente por el Río Sacramento el cual cuenta con un importante vaso de conducción que es salvado únicamente por la estructura vial de la Carretera Chihuahua a Aldama.

A esta última subcuenca pertenece el predio en estudio, el cual se encuentra cercano a la trayectoria del Río Sacramento sin que se aprecien afectaciones por inundación por lo que se recomienda la revisión puntual de delimitación de zona federal y salvaguarda hidrológica en el linero nororiente del predio en la fase de presentación de proyecto ejecutivo de edificación.

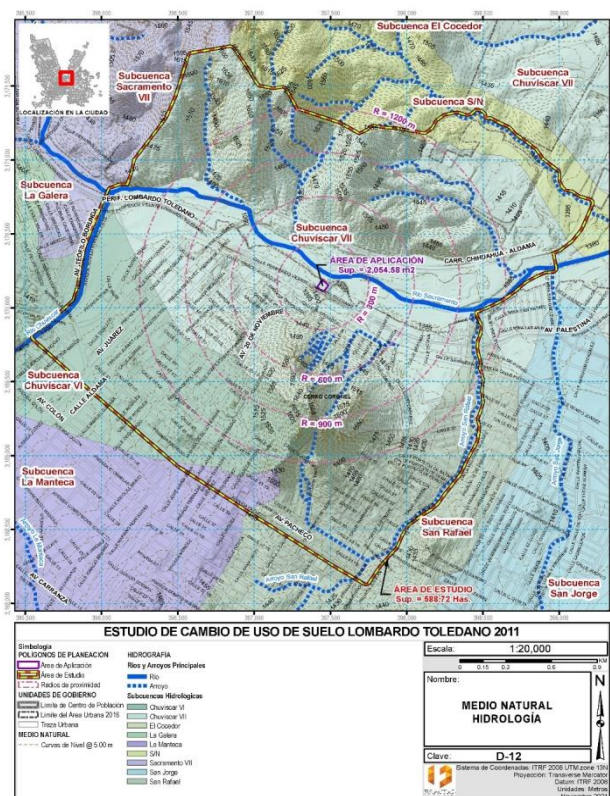


Fig. 30 Hidrología superficial.⁴⁰

6. Agua Subterránea

En el aspecto hidrogeológico el Área de Estudio se localiza el acuífero Chihuahua-Sacramento, acuífero de tipo libre conformado por la saturación de estratos de gravas, arenas y arcillas que sobreyacen a rocas calcáreas y volcánicas fracturadas. Éste acuífero al igual que sus vecinos es explotado para abastecer de agua potable a la ciudad de Chihuahua y localidades rurales asentadas en los mismos, el agua subterránea también es utilizada para uso agrícola y pecuario de la región.

7. Paisaje Natural

La topografía es condicionante de diversos ambientes dentro del Área de Estudio, se aprecian las elevaciones de la zona serrana de la Sierra de Nombre de Dios al norponiente del predio en estudio, y la presencia del Cerro Coronel al surponiente, Separados por la trayectoria del Río Sacramento el cual dentro del Área de Estudio divide condiciones de medio físico construido muy contrastante, debido a que al poniente de él se encuentra altamente urbanizado, mientras que al oriente se encuentra generalmente en estado natural con edificaciones muy puntuales y de baja densidad.

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

Estas condiciones de diversidad topográfica y presencia de elementos de paisaje muy reconocibles a nivel urbano le generan a la zona riqueza paisajística presente a la distancia. Se cuenta actualmente con propuestas de intervención paisajística y de equipamiento recreativo en la trayectoria del río Sacramento, que se suma a la presencia del equipamiento existente en la intersección de la Av. Lombardo Toledano y Carretera Chihuahua - Aldama el cual se encuentra en consolidación.

Es también de mencionar la dominancia visual que desde el predio en estudio tienen los distribuidores viales a desnivel generados por las intersecciones de la Av. Lombardo Toledano con Av. 20 de Noviembre y con la Av. Juárez – Carretera Chihuahua – Aldama.



Fig. 31 Vistas y elementos paisajísticos de la zona. ⁴¹

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación de los corredores urbanos de Perif. Lombardo Toledano y Av. Teófilo Borunda, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial, industrial y mixtos en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales que favorecen en mayor grado la mixtura en el aprovechamiento del suelo, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo social con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia las vialidades ya mencionadas entre las que destacan Av. 20 de Noviembre, Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco entre otras. Por su localización, el predio analizado se vincula con el Perif. Lombardo Toledano; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y usos mixtos que han ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de

complementariedad de actividades hacia el sector originalmente habitacional de carácter popular.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y servicios sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas y otras de más reciente consolidación.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en alta densidad H35 y H45 que corresponde a las colonias y fraccionamientos populares y de interés social Montecarlo, Popular, Chihuahuense, Roma Sur, Cazadores, Benito Juárez, CNOP, Independencia, Lealtad, Plomeros, Rubén Jaramillo, Pórticos de Bella Cumbre etapas I a IV, Tiradores y Cumbres del Robinson etapas I a IV; mientras que las densidades bajas en H25 corresponden a colonias populares de largo tiempo de consolidación en fracciones de las colonias Popular, Arquitectos y Obrera. Existen ejemplos de alta densidad H60 localizados puntualmente en ciertos sectores del área analizada.



Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar de interés social en fraccionamientos en la zona. ⁴²

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al enfoque socioeconómico bajo fomentado en ciertas zonas del área analizada.

⁴¹ Fuente: Fotografía propia.

⁴² Fuente: Fotografía propia.



Fig. 33 Tipología de vivienda unifamiliar de tipo popular en la zona. ⁴³

Existen zonas de reserva territorial definida para aprovechamiento habitacional en esquema ZEDEC al centro y norte del Área de Estudio.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 5,255 viviendas habitadas de un total de 6,198 unidades lo cual indica una habitabilidad de 84.8% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC disponible, así como usos establecidos al poniente del área analizada que corresponden al polígono del centro Urbano de la ciudad, susceptibles para el desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda considerando la diversidad de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 2.9 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que existen condiciones de hacinamiento y rezago en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que un 5.6% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de una baja disponibilidad de espacios habitables al interior de las viviendas, acordes con la tipología arquitectónica popular prevaleciente, así como del bajo grado de consolidación de la zona en puntos focales acorde a su condición socioeconómica y de su ubicación privilegiada en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían de gran beneficio para la zona en sentido de un mayor y mejor aprovechamiento del

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

potencial detectado para la introducción de nuevos modelos de vivienda.

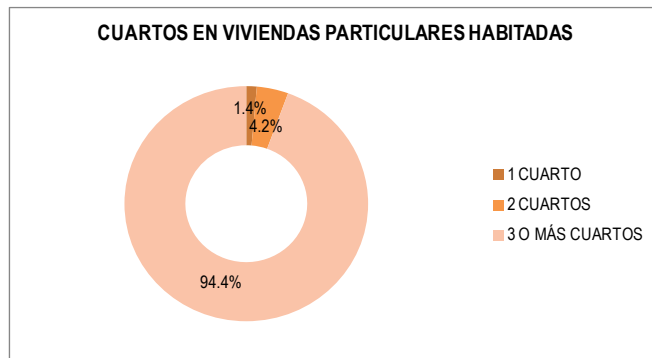


Fig. 34 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas. ⁴⁴

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia deficiente en cuanto a consolidación ya que a pesar que se aprecian coberturas altas en todos los servicios básicos, dicha proporción es inferior al promedio urbano en rubros tales como energía eléctrica y drenaje sanitario.

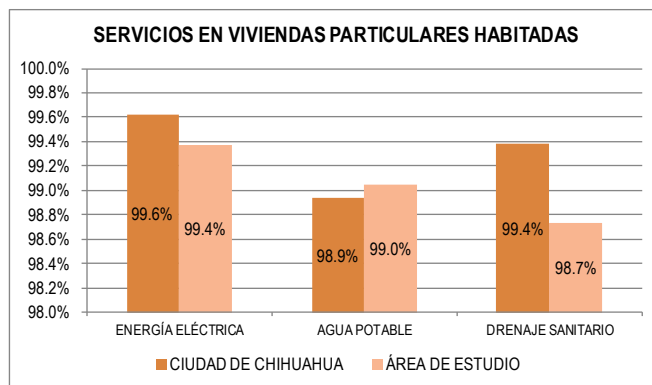


Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas. ⁴⁵

Considerando lo anterior, se presenta un grado deficiente de consolidación habitacional, con presencia de tipologías de vivienda enfocadas a sectores socioeconómicos mayormente bajos lo cual marca condiciones propicias para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona mediante la inclusión de conjuntos mixtos y altas densidades habitacionales, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se

⁴⁴ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁵ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad habitacional prevaleciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

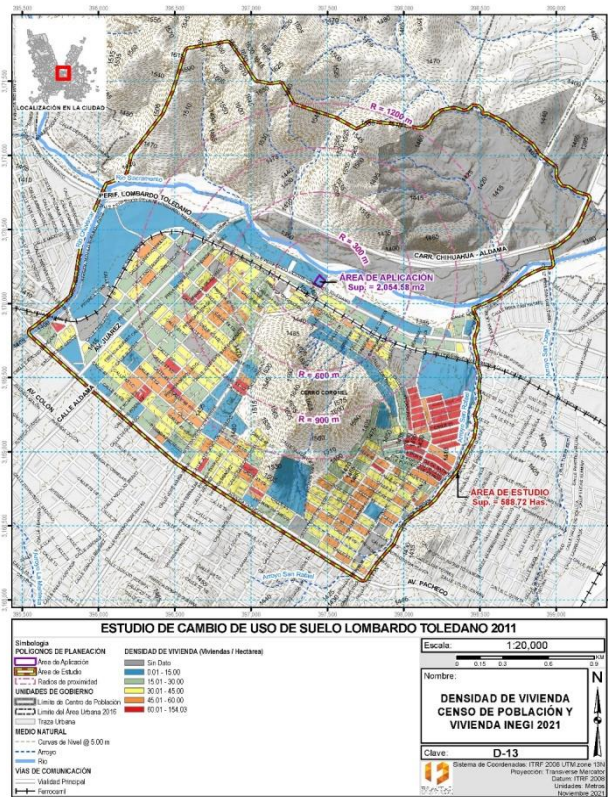


Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea. ⁴⁶

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados por la presencia de corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es significativa en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda popular en tipología de traza abierta lo cual define la localización de usos no habitacionales en convivencia con la vivienda consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores urbanos de Av. Carlos Pacheco, Av. Juárez, Perif. Lombardo Toledano y Av. 20 de Noviembre, mientras que la presencia de U.E. en zonas interiores es relevante pero en forma dispersa por la naturaleza mixta de las zonas habitacionales existentes. La presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su magnitud que van desde comercio al por menor materiales para la construcción, ferreterías, abarrotes,

piezas y refacciones automotrices, restaurantes, talleres mecánicos, estéticas, etc.



Fig. 37 Tipología de comercio y servicios en corredor Perif. Lombardo Toledano. ⁴⁷

La presencia comercial en la zona tiende a ocupar sitios de fácil reconocimiento y acceso hacia la población enfocándose a satisfacer las necesidades de servicios y productos de uso cotidiano y próximo a las viviendas se resuelven mediante la conformación de comercio y servicios concentrados también en vialidades colectoras tales como C. Justiniani con presencia económica de cobertura vecinal.



Fig. 38 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial. ⁴⁸

El DENUUE tiene detectados 418 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y se detecta importante presencia de comercio al por mayor con 32 empresas que corresponden a giros mayormente enfocados a materiales para construcción, desechos metálicos y alimentos, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y

⁴⁶ Fuente: : Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

⁴⁷ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁸ Fuente: Fotografía propia.

servicios en los rubros ya mencionados anteriormente con rangos muy diversos respecto a personal ocupado.

A pesar de las características que presenta los corredores de Av. Teófilo Borunda y Carretera a Aldama en los tramos que nos ocupan, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco existiendo aún predios baldíos en dichos entornos lo cual define una oportunidad estratégica para consolidación de comercio y servicios de alto nivel en los predios que le dan frente.

A continuación se describen los 6 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. Dichas empresas se ubican mayormente sobre Av. Carlos Pacheco, Av. Teófilo Borunda y Av. La Junta:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
AL SÚPER PACHECO	Comercio al por menor en supermercados.	Av. Carlos Pacheco 110, Col. Centro.
COSTCO SERVICIOS ESPECIALIZADOS EN PORTEO Y MENSAJERIA CHIHUAHUA	Servicios de mensajería y paquetería foránea	Av. Carlos Pacheco 101, Col. Santa Rosa.
DISTRIBUIDORA CALEM	Servicios de limpieza de inmuebles	C. 51ª 10, Col. Popular.
HERFORD SOLUTIONS S.A. DE C.V.	Servicios combinados de apoyo en instalaciones	C. General M. Dozal 3509, Col. Santo Niño.
CORESA	Comercio al por mayor de desechos de papel y de cartón	Av. La Junta 510, Col. Popular.
FUNERALES MIRANDA SERVICIOS A FUTURO	Servicios funerarios	Av. Carlos Pacheco 1400, Col. Obrera.

Fig. 39 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.⁴⁹

Se plantea necesario consolidar mayor actividad y comercio en corredores integrando esquemas mixtos y aprovechamiento intenso del suelo que aprovechen en forma eficiente su proximidad y accesibilidad hacia vialidades de carácter primario y regional incrementando la presencia de productos diversos y empleo.

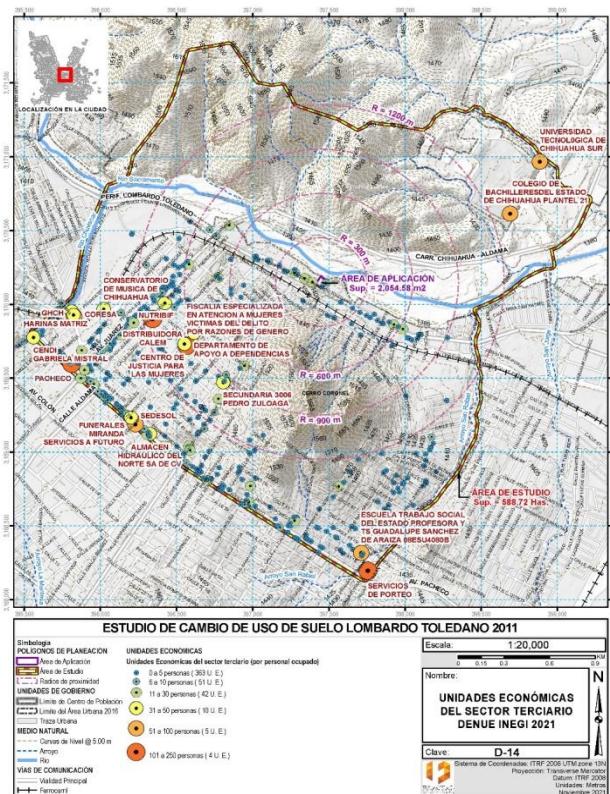


Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵⁰

3. Equipamiento

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza el área de estudio en cuanto a disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros en torno al predio de análisis considerando rangos de distancia peatonalmente accesible hacia el equipamiento urbano existente en el cual se determina la cobertura actual de servicios a la población.

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura adecuados en la mayor parte de los rubros mas sentidos por la población lo cual obedece a la existencia tanto de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales populares existentes como a la localización puntual de equipamiento de cobertura urbana y regional sobre los corredores urbanos principales de la zona analizada.

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia en base a DENE 1T 2020 INEGI

⁵⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENE 1T 2020 INEGI

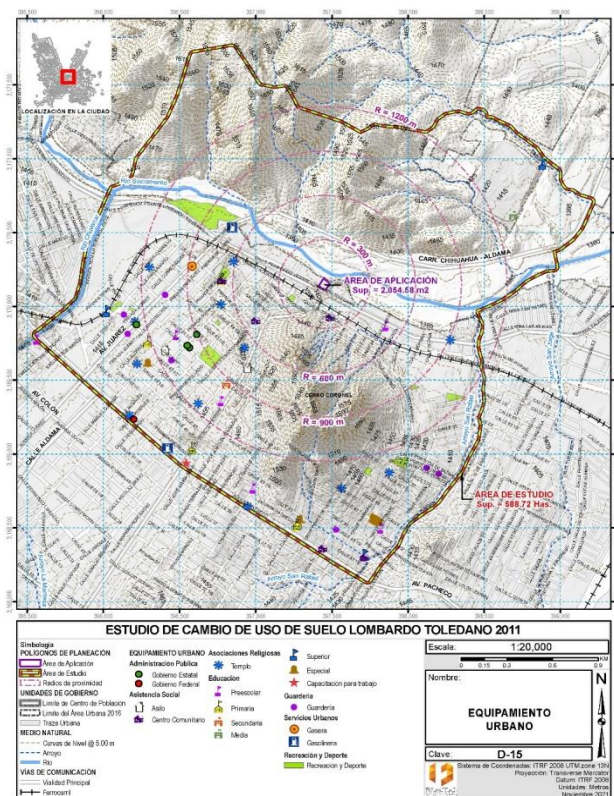


Fig. 41 Equipamiento urbano existente.⁵¹

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura es óptima ya que se cuenta con 6 módulos de atención consistentes en su mayoría a Centros Comunitarios lo cual favorece una amplia cobertura en cuanto a servicios asistenciales.

- Casa de Reposo Profeta Isaías Cuidado De Adultos Mayores
- Centro Comunitario Lealtad 1
- Centro Comunitario de Servicios Popular
- Centro Comunitario Popular
- Centro Comunitario Plomeros
- Vistas del Coronel Hogar para Ancianos

El giro de guarderías pertenece al subsector Asistencia Social pero por lo sensible de la cobertura en dicho rubro, se define a continuación la cobertura específica la cual se determina que es óptima ya que existen 7 módulos especializados de dicho giro de equipamiento:

- Casa de Cuidado Diario en Fracc. Pórticos de Bella Cumbre.

- Guardería Mejores Peques
- Casa de Cuidado Diario en Col. Lealtad II.
- Guardería Creeser
- Guardería y Estancia Infantil Andy
- Guardería Royal Kids
- Guardería Juegos y Letras

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en todos los niveles considerando el rango de población habitante.

En el rubro de escuelas de nivel preescolar, existen 6 módulos educativos en dicho nivel:

- Jardín de Niños Federico Froebel Número 1048
- CENDI Gabriela Mistral
- Centro de Desarrollo Infantil No 11
- Jardín de Niños Pedro Calderón de la Barca
- Jardín de Niños Towi 08DJN0056A SEECH
- Jardín de Niños Misael Núñez Acosta

Para educación primaria, se cuenta con 4 módulos educativos:

- Escuela Primaria Profesor Gonzalo Amaranto Reyes 2457
- Escuela Independencia SEECH 08DPR08920
- Escuela Ramón López Velarde Turno Matutino 2159 08EPR0505E
- Escuela Primaria Club de Leones 2327

En educación secundaria, se cuenta con 1 módulo:

- Escuela Secundaria 3006 Pedro Zuloaga

Para educación media superior se cuenta con 1 módulo:

- Colegio de Bachilleres del Estado de Chihuahua Plantel 21.

Existe cobertura de educación superior en la zona con 3 módulos instalados:

- Conservatorio de Música de Chihuahua
- Universidad Tecnológica de Chihuahua Sur
- Escuela de Trabajo Social del Estado Profesora y Ts. Guadalupe Sánchez de Araiza 08ESU4080B.

Asimismo, existe cobertura de escuelas técnicas, de oficios y especiales con los 5 módulos instalados siguientes:

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

- Centro de Formación de Personal Instituto Educativo DECVA.
- Centro de Atención Múltiple 23 SEECH 08DML00231.
- USAER 78M 08FUA0078M SEECH.
- USAER 154B SEECH 08FUA154B.
- CAM Juan Jacobo Rousseau 7009.



Fig. 42 COBACH Plantel 21.⁵²

En servicios de salud, la cobertura es deficiente al no existir equipamiento de dicho rubro en la zona.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible y gasera con 3 giros instalados siguientes:

- Gasolinera Servicio Lagunas.
- Gasolinera Rapiauto Chihuahua.
- Gasera Hidrogas de Chihuahua, S.A de C.V. Estación Juárez.

Con respecto a administración pública, se cuenta con 4 módulos instalados en la zona del orden estatal y federal:

- Fiscalía Especializada en Atención a Mujeres Víctimas del Delito por Razones de Género.
- Instituto Chihuahuense para la Educación de Adultos, ICHEA.
- Departamento de Apoyo a Dependencias de Gobierno del Estado.
- SEDESOL Delegación Chihuahua.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 11 módulos existentes en la zona:

- Comunidad de María
- Iglesia Católica Cristo Profeta
- Templo Monte de Salvación
- Iglesia Cristiana Monte Santo
- Parroquia de María Auxiliadora
- Iglesia Territorial de Jesucristo
- Templo Católico San José de La Montaña
- Iglesia Testigos de Jehová
- Iglesia El Cordero de Dios
- Templo Señor de los Guerreros
- Templo Cristiano Juan 8 32.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 12 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 76,318.7540 m². Existen 3 de ellos con una dimensión importante en cuanto a superficie al sobrepasar un rango de 4,000 m² por unidad, uno de ellos es el Parque Sacramento localizado en el entronque de las vialidades Av. Juárez y Carretera a Aldama mientras que los 2 restantes se ubican al interior de la Col. Popular.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 4.8 m² de área verde consolidada por habitante lo cual representa un nivel deficiente de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales que establecen como mínimo aceptable 10.0 m² de área verde por habitante.

4. Industria

En el sector secundario existe una amplia presencia en el ámbito industrial con 51 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación a lo largo de las vialidades principales Av. Carlos Pacheco; Av. Teófilo Borunda y Perif. Lombardo Toledano y por el carácter mixto prevaleciente en la zona, se detecta la presencia de numerosas actividades industriales de bajo impacto que conviven con la vivienda de carácter popular establecida en el sector. Su magnitud es variable detectándose tanto microempresas, muchas de ellas de carácter familiar hasta grandes corporativos y sus actividades se refieren mayormente a actividades de bajo impacto que les permiten desarrollar dichas actividades de tal forma que no existe afectación a los habitantes del sector, tales como fabricación de productos de madera, fabricación de muebles,

⁵² Fuente: Fotografía propia.

maquinado de piezas mecánicas para maquinaria y equipo, elaboración de alimentos y fabricación de herrería.



Fig. 43 Giro industrial en la zona.⁵³

La mayor parte de las actividades del sector secundario que se desarrollan son en modalidad de microempresas, muchas de ellas familiares, se localizan tanto en corredores como en colonias populares en el área.

A continuación se describen las 7 empresas dedicadas al sector secundario, más relevantes en la zona al tener un rango mayor a 50 empleados por U.E., la mayor parte de ellas consistentes en plantas industriales localizadas en forma aislada al interior del Área de Estudio sobre los corredores urbanos principales:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
MOLINO LA JUNTA	Elaboración de harina de trigo	Av. La Junta 500, Col. Popular.
PAPELERA DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.	Fabricación de papel a partir de pulpa	C. Ángel Trías 1, Col. Popular.
CONSTRUCTORA PROURVIKA, S.A. DE C.V.	Edificación de naves y plantas industriales, excepto la supervisión	Av. Juárez 1401, Col. Plomeros.
SIGMA ALIMENTOS NORESTE S.A. DE C.V.	Preparación de embutidos y otras conservas de carne de ganado, aves y otros animales comestibles	Perif. Lombardo Toledano 100, Col. El Bajo.
CAD DISEÑOS E INGENIERIA S.A. DE C.V.	Fabricación de productos metálicos forjados y troquelados	C. 43ª 810, Col. Roma Sur.
ICEBERG DE CHIHUAHUA S.A. DE C.V.	Elaboración de hielo	Perif. Lombardo Toledano y Av. Juárez, Ejido Robinson.
GAMEROS Y LUEVANO CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.	Construcción de carreteras, puentes y similares	C. 5ª 6301, Col. Plomeros.

Fig. 44 Tabla de U.E. representativas del sector secundario.⁵⁴

En el plano siguiente se localizan la totalidad de las empresas dedicadas al sector económico secundario al interior del Área de Estudio:

⁵³ Fuente: Fotografía propia.

⁵⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

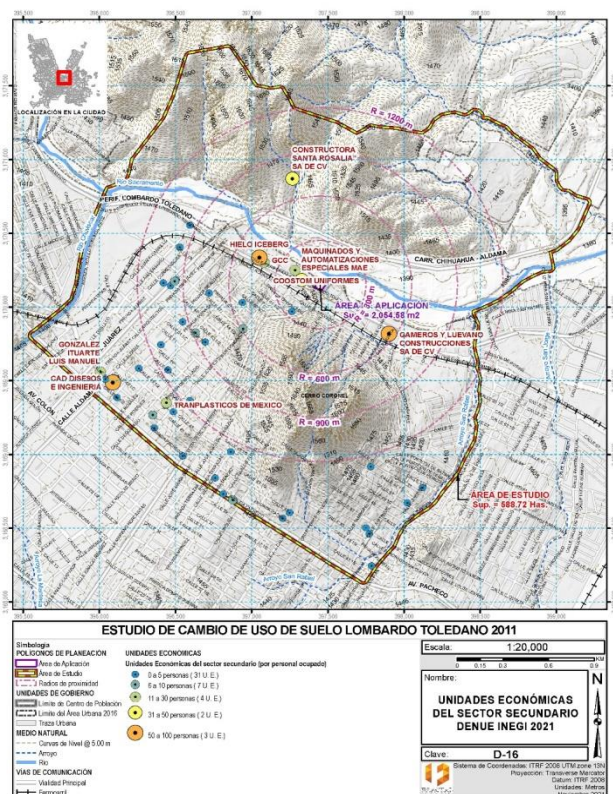


Fig. 45 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵⁵

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

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 aprovechamiento 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.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 22.18 hectáreas de superficie en dicha condición, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades como es el caso del presente estudio.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana y cuantificando de los lotes interiores, existen en la zona urbana comprendida al interior del Área de Estudio 6,199 predios urbanos totales que representan 350.49 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 126 son considerados baldíos, los cuales representan un 6.3% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de que a pesar de que

hablamos de una zona que ha presentado un continuo y prolongado proceso de consolidación, las condiciones de desarrollo en base a la lotificación prevaleciente, definen una amplia disponibilidad de vacíos urbanos debido en mayor grado a la presencia de grandes predios intra urbanos en espera de consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar actividades productivas y densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 90 m² a 6.4 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a una Hectárea (5 casos) con usos de suelo de Área Natural de Valor Ambiental, Comercio y Servicios; Destacando los usos Habitacionales en densidad de 45 Viviendas por Hectárea en los terrenos de la antigua industrializadora del cerdo al oriente del Cerro Grande.

Se cuenta además con diseminada presencia de predios en rango mayor a 1,000 metros cuadrados pero menores a 1 Hectárea (19 predios). Es de resaltarse que la mitad de ellos están proyectados como predios de Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte, sin que exista una distribución asociada a estructura urbana o vialidades jerárquicas específica.

Con respecto a los 103 predios baldíos con superficie menor a 1,000 metros cuadrados, éstos se encuentran diseminados al interior del Área de Estudio, y se encuentran programados con usos de suelo habitacionales en densidades medias y bajas en su mayoría, con usos comerciales en segundo plano.

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

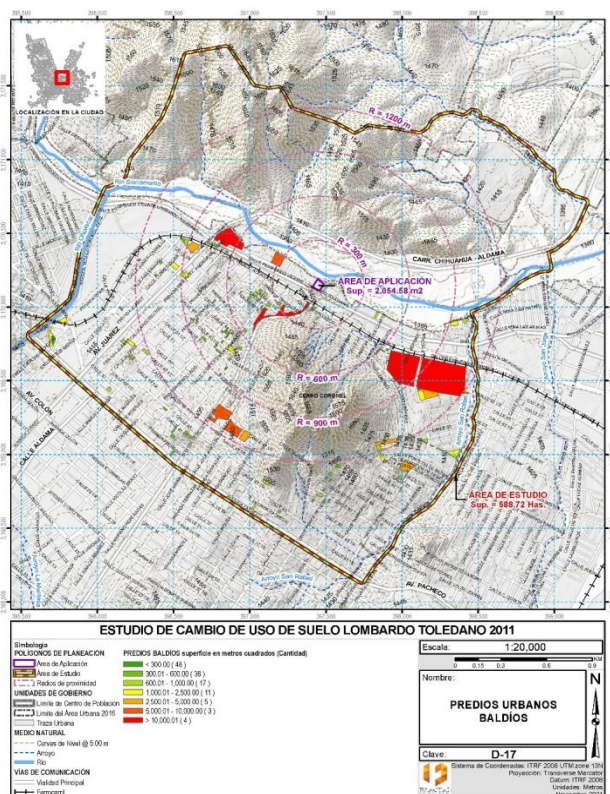


Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.⁵⁶

Dentro de las cifras mencionadas en el párrafo anterior no se tienen en cuenta los predios subutilizados que para el área de estudio reflejan una oportunidad adicional de desarrollo.

La delimitación del Área de Estudio incluye sectores considerados como reserva territorial de acuerdo a delimitación de la mancha urbana actual como resulta en áreas próximas al predio propuesto. Dichos sectores se encuentran en breña pero son cercanos a la mancha urbana consolidada. Aún así se define una perspectiva de consolidación futura de mediano y largo plazos considerando la dinámica de urbanización que presenta actualmente el sector.

Como se ha descrito en el apartado III.3. Zonificación Secundaria, el área de reserva considerando usos urbanizables y públicos disponibles que lo componen es equivalente a 88.0589 Has que considera de manera total usos urbanizables que corresponde al 25.48% de la superficie total del Área de Estudio sobre la que se encuentran asignados diferentes aprovechamientos del suelo descritos en la normatividad del PDU 2040 que incluye áreas públicas de Recreación y Deporte a futuro sobre el río Chuvíscar. Dicha superficie se concentra mayormente al norte del Área de Estudio sobre la trayectoria de la Carretera a Aldama y al sur en la falda del Cerro Coronel en grandes propiedades no consolidadas,

consistentes en uso Recreación y Deporte mayormente, ZEDEC, Equipamiento Urbano y Comercio y Servicios.

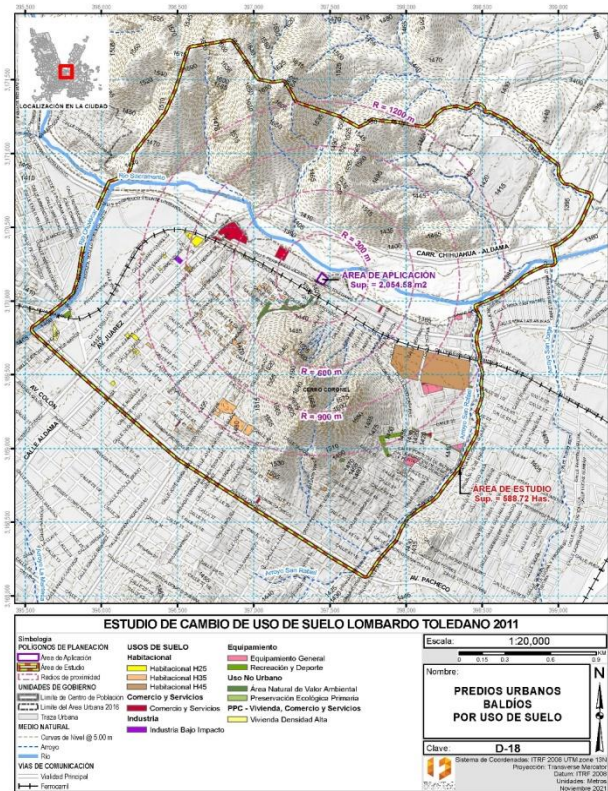


Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁷

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona central de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico, a condiciones hidrológicas y a la traza existente de colonias y fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este – oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales. La estructura vial consolidada de la zona central de la ciudad se caracteriza por una muy alta dependencia hacia la Av. Teófilo Borunda como ejes distribuidor y colector de la zona a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función, muchas de ellas de alcance regional como son la Carretera a

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia

⁵⁷ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Aldama, Perif. Lombardo Toledano y Vialidad Sacramento, así como a la tipología funcional de traza abierta prevaleciente en la zona.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. Teófilo Borunda, Perif. Lombardo Toledano y Carretera a Aldama con categoría de Primarias de Primer Orden y Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco y Av. 20 de Noviembre como vialidades Primarias como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades jerárquicas como la vialidad secundaria C. Aldama y otras vialidades locales con función colectora y de distribución que tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial.

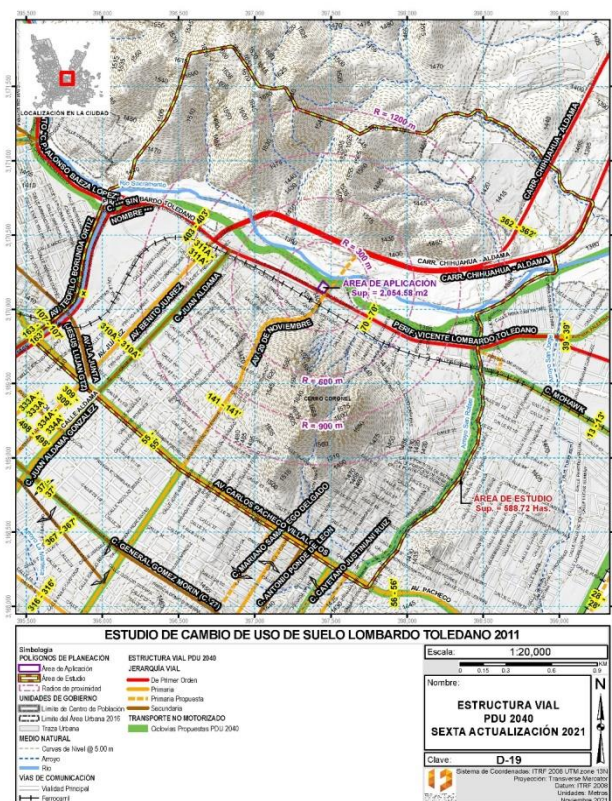


Fig. 48 Estructura vial en la zona.⁵⁸

Por condiciones naturales que definen barreras urbanas en la zona tales como el cerro Coronel y río Chuvíscar, se presenta una muy alta dependencia de accesibilidad hacia la Av. Teófilo Borunda y Av. Carlos Pacheco por su función de conectividad urbana y en menor proporción hacia la Av. 20 de Noviembre y Av. Juárez debido al bajo grado de consolidación de la estructura vial colectora complementaria que plantea continuidades limitadas por la condición de barrera del cerro y del río lo que genera una fuerte preferencia de los habitantes en cuanto a optar por dichas vialidades

para integrarse al resto de la mancha urbana concentradora de empleos y servicios. Es necesario mencionar que la Carretera a Aldama cumple con una importante función de integración de carácter regional pero también urbana por su conectividad a equipamiento educativo de alta convocatoria y comercio de carácter urbano.

La mayor parte de los entronques jerárquicos en la zona son resueltos a través de puentes vehiculares y distribuidores de alto flujo como es el caso de los entronques de Perif. Lombardo Toledano con Carretera a Aldama, Av. Juárez y Av. 20 de Noviembre lo cual define condiciones de eficiencia en cuanto a viajes de integración entre los accesos y salidas regionales de la ciudad y su óptima conectividad urbana.



Fig. 49 Distribuidor vial Perif. Lombardo Toledano – Carretera a Aldama.⁵⁹

A continuación se describen las secciones viales existentes de las vialidades jerárquicas de la zona:

a) Carretera Chihuahua – Aldama (sección 362A -362A').

Cuenta con categoría de primaria de primer orden en el tramo que corresponde al Área de Estudio, los entronques están restringidos a lo largo de su recorrido entre Perif. Lombardo Toledano y Av. Fuerza Aérea Mexicana y cuenta con distribuidores viales para acceso al Complejo de Seguridad Pública C4 y en entronque con Av. Romanza. Dicha vialidad se encuentra consolidada con 2 carriles de circulación en ambos sentidos con una sección vial variable de entre 45.00 a 350.00 metros en trayectoria desde la zona central de la ciudad hasta el Libramiento Oriente. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público de carácter metropolitano que integra a las zonas habitacionales de la zona, al equipamiento regional existente y concentradores de actividad con el centro de la ciudad.

⁵⁸ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁹ Fuente: Fotografía propia.

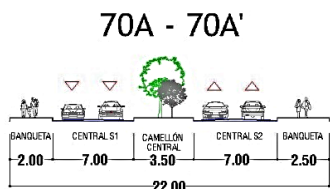


CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA
VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONZO LOPEZ BAEZA" A LIBRAMIENTO ORIENTE

Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70A – 70A').

De categoría primaria de primer orden, se constituye como la vialidad jerárquica de mayor importancia en la zona y para el predio en análisis por su colindancia a esta. Es el principal corredor de acceso a la ciudad desde el sector oriente con la zona centro y entronca con importantes vialidades de la ciudad en sentido norte – sur entre las que se destaca la Vialidad Sacramento en cuyo entronque se ubica un distribuidor vial de alta capacidad con conectividad adicional con la Av. Teófilo Borunda en sentido este – oeste. Cuenta con distribuidores viales en sus entronques con Av. Juárez y Av. 20 de Noviembre. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas convencionales. Cuenta con una sección vial existente de 22.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido entre la Av. Juárez y Blvd. Juan Pablo II al oriente de la ciudad.

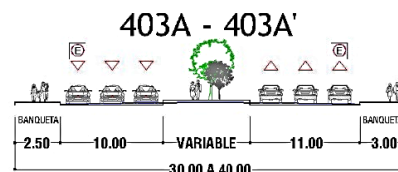


PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO
AV. JUÁREZ A BLVD. JUAN PABLO II

Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

c) Vialidad Sacramento (sección 403A – 403A').

De categoría primaria de primer orden con una sección vial variable de entre 30.00 a 40.00 metros, cuenta con 3 carriles de circulación por sentido, dicha vialidad cumple con una función principal de enlace entre las zonas centro, oriente y norte de la ciudad en ruta periférica a la ciudad sobre la ribera del río Sacramento lo cual ayuda a distribuir flujos vehiculares de entrada y salida de la ciudad entre las vialidades regionales Carretera a Aldama, Carretera a Ciudad Juárez y Carretera a Delicias entroncando a lo largo de su recorrido con importantes vialidades de carácter urbano.

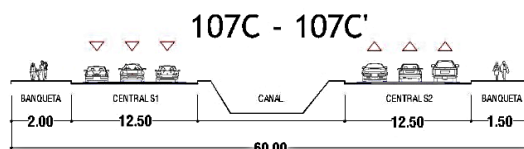


AV. SACRAMENTO "C.P. ALONZO BAEZA LOPEZ"
AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. BENITO JUÁREZ

Fig. 52 Sección vial existente.⁶²

d) Av. Teófilo Borunda (sección 107C– 107C').

Con categoría vial primaria de primer orden, representa una de las más importantes vías de carácter urbano por su trayectoria este – oeste y conexión con las más importantes vialidades urbanas en sentido norte – sur, cumple con una función de distribución de carácter urbano entre las zonas norte, poniente, oriente, sur y centro y a lo largo de su recorrido existe un importante número de puentes vehiculares y distribuidores viales de alto flujo como es el caso en Av. de la Juventud, Av. Universidad, Av. Tecnológico y Vialidad Sacramento por mencionar a las más relevantes. A futuro representará conectividad hacia el poniente hasta la Carretera Chihuahua – Cd. Cuauhtémoc y forma parte del sistema principal de vialidades por su carácter integrador entre los anillos viales intraurbano y periurbano así como hacia las vialidades regionales de entrada y salida de la ciudad.



AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
C. GUADALUPE A VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONZO BAEZA LOPEZ"

Fig. 53 Sección vial existente.⁶³

e) Av. Carlos Pacheco (sección 55A – 55A').

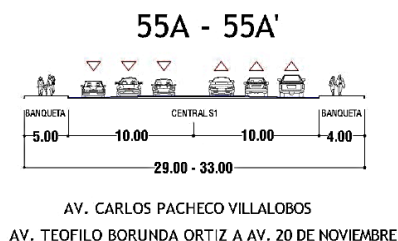
Con categoría de vialidad primaria, se encuentra actualmente consolidada en trayectoria desde la zona centro hasta Blvd. Fuentes Mares al oriente de la ciudad, con una importante función de integración hacia la red vial jerárquica de la zona suroriente de la ciudad. Su sección vial establecida es variable de entre 29.00 a 33.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público que representa integración con el sistema BRT Ruta Troncal 1 ya que la Terminal Sur del sistema troncal de transporte se ubica en el entronque de dicha vialidad con el Blvd. Juan Pablo II

⁶⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

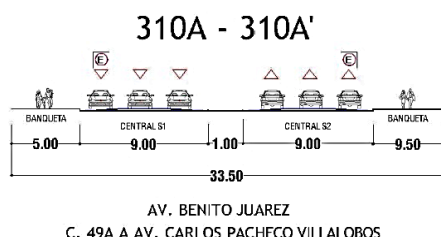
⁶² Fuente: PDU 2040, IMPLAN

⁶³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

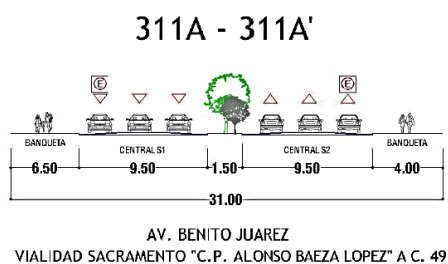
Fig. 54 Sección vial existente.⁶⁴

f) Av. Juárez (secciones 310A – 310A' y 311A – 311A').

Cuenta con categoría de vialidad primaria y se constituye como una de las más importantes vías de integración al centro urbano e histórico de la ciudad. Su sección vial establecida es de 33.50 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido para el tramo comprendido entre la C. 49ª y la Av. Carlos Pacheco.

Fig. 55 Sección vial existente.⁶⁵

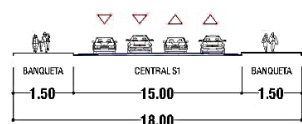
Para el tramo comprendido entre C. 49ª y Av. 20 de Noviembre, su sección vial establecida es de 31.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido considerando separador central de flujos a lo largo de dicho recorrido.

Fig. 56 Sección vial existente.⁶⁶

g) Av. 20 de Noviembre (sección 141A – 141A').

Con categoría de vialidad primaria, cuenta con trayectoria actual desde la zona surponiente de la ciudad hasta su entronque con Perif. Lombardo Toledano con trayectoria periférica sur al centro urbano e histórico de la ciudad, con una importante función de distribución de flujos entre dichos sectores con la red vial jerárquica y colectora de la zona sur de la ciudad. Su sección vial establecida es de 18.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido y varias rutas de transporte público tienen recorrido sobre dicha vialidad.

141B - 141B'

Fig. 57 Sección vial existente.⁶⁷

El resto de las vialidades con categoría de secundarias y colectoras cuentan con un alto grado de consolidación y en conjunto con las vialidades jerárquicas ya mencionadas, conforman una red de vías totalmente estructurada y funcional que define condiciones privilegiadas de accesibilidad para la zona que nos ocupa.

7. Transporte Público

En la zona tienen trayectoria numerosas e importantes rutas de transporte público que representan una importante capacidad de conectividad para la zona con los sectores centro, sur, norte oriente y poniente de la ciudad, así como con el sistema BRT actualmente consolidado con la Ruta Troncal 1 del Sistema Integral de Transporte con 2 terminales establecidas en los sectores norte y suroriente de la ciudad.

El actual sistema conformado que tiene influencia con el área de interés plantea trayectoria de rutas sobre las principales vialidades urbanas dentro del Área de Estudio como son el propio Perif. Francisco R. Almada, Carretera a Aldama, Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco, Av. 20 de Noviembre, Av. Teófilo Borunda; así como en vialidades alejadas de la zona analizada que representan conectividad hacia los principales concentradores de actividad, empleo y equipamiento en la ciudad como es el Complejo Industrial Chihuahua, Av. de la Juventud, Centro Urbano, Campus 2 de la UACH, Parque Industrial Chihuahua Sur, Parque Industrial Las Américas, entre otros sitios de gran importancia económica y de servicios lo cual beneficia en forma importante a la zona que nos ocupa. Las rutas de transporte público detectadas con trayectoria en el área son 2 auxiliares de integración desde las zonas habitacionales con el sistema integral de transporte, 1 ruta alimentadora involucrada en la integración de amplios sectores habitacionales con el sistema troncal de transporte y 9 rutas convencionales, muchas de ellas con amplios rangos de cobertura por su recorrido y capacidad de integración a nivel urbano y metropolitano:

1. Ruta alimentadora RA-23 Aeropuerto - Urbi Villas del Prado - Centro - Pacheco, con un recorrido de 37.9 kms.
2. Ruta auxiliar RAUX-02 Sube Industrial por Canchas - Baja Industrial por Pascual Orozco, con recorrido de 29.1 kms.

⁶⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

3. Ruta auxiliar RAUX-03 Sube Industrial por Colegio Militar Baja Industrias, con un recorrido de 30.7 kms.
4. Ruta convencional RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco, con un recorrido de 27.8 kms.
5. Ruta convencional RC-05 Circunvalación 1 Sur Sube Zarco, con recorrido de 22.8 kms.
6. Ruta convencional RC-07 Circunvalación 2 Norte Baja 20 de Noviembre Salle / Mirador, con un recorrido de 41.9 kms.
7. Ruta convencional RC-08 Circunvalación 2 Sur Baja / Sube 20 de Noviembre, con recorrido de 32.3 kms.
8. Ruta convencional RC-19 Colinas del León - C4 – Centro, con un recorrido de 24.9 kms.
9. Ruta convencional RC-20 Concordia – Centro con recorrido de 40.3 kms.
10. Ruta convencional RC-21 Sector 3 – Centro, con un recorrido de 15.7 kms.
11. Ruta convencional RC-22 2 de Octubre, con recorrido de 13.6 kms.
12. Ruta convencional RC-26 Centro – Av. Juárez - C.57^a, con recorrido de 9.5 kms.

Con respecto a las rutas RC-08 Circunvalación 2 Sur Baja / Sube 20 de Noviembre y RC-20 Concordia – Centro, éstas inciden directamente a la presente propuesta por su trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano, frente al predio analizado; mientras que en un rango de 400 metros en torno al predio, adicionalmente tienen trayectoria la ruta RC-19 Colinas del León - C4 – Centro, con trayectoria sobre la Carretera a Aldama y la ruta RC-26 Centro – Av. Juárez - C.57^a.

Dichas rutas son importantes en la ciudad por su capacidad de conexión entre la zona norte y el centro urbano, su recorrido plantea conexión con las terminales Norte y Sur y a la Ruta Troncal 1 del SITP.



Fig. 58 Terminal Sur del SITP.⁶⁸

En base a lo anterior, el predio analizado contará con una cobertura óptima respecto al servicio de transporte público y es de resaltar que en la medida que se fomente mayor consolidación en el sector, se contará con una cobertura completa y eficiente en cuanto a dicho rubro en zonas interiores.

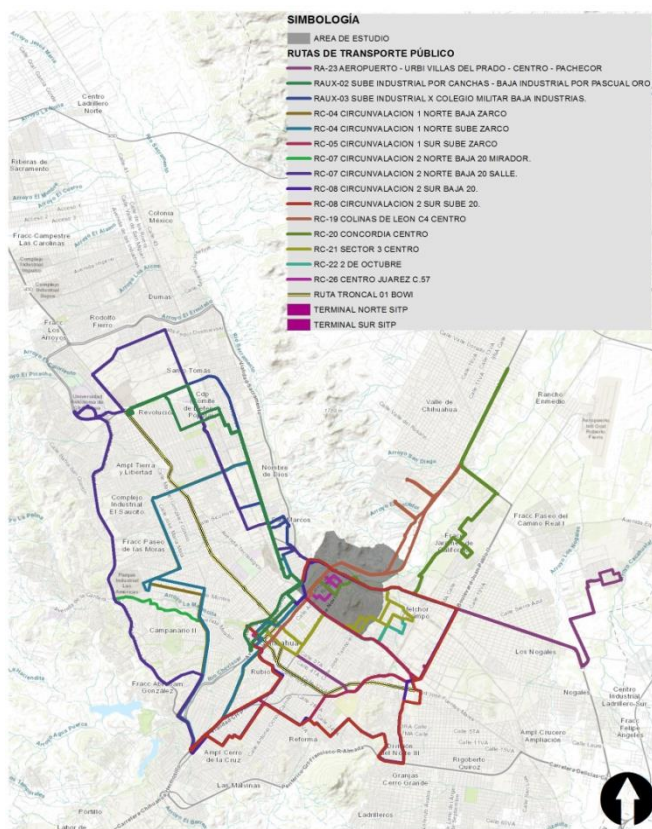


Fig. 59 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.⁶⁹

⁶⁸ Fuente: Fotografía propia.

⁶⁹ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, al oriente de la zona de estudio se encuentra ubicada una línea de 24" con trayectoria sobre la Vialidad Sacramento la cual abastece a la zona por medio de líneas derivadas de 18" de diámetro las cuales tienen trayectoria directa en las colonias Popular, Arquitectos y Che Guevara en la zona poniente y sur del Área de Estudio para el abasto de la zona que nos ocupa desde donde derivan líneas de 2" a 3" que abastecen a los predio y una de ellas tiene trayectoria frente al predio analizado en trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano; existe adicionalmente otra línea de 24" con trayectoria sobre los sectores habitacionales al oriente del Área de Estudio la cual abastece a la fracción oriente del área analizada. Se cuenta con 3 tanques de almacenamiento localizados en la ladera sur y oriente del Cerro Coronel que inciden en la zona y 2 adicionales al norte del área analizada para servicio de la zona habitacional El León y el equipamiento regional localizado sobre la Carretera Chihuahua - Aldama.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la Ciudad cuentan con su propio sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentran alojados en las vialidades de la zona.

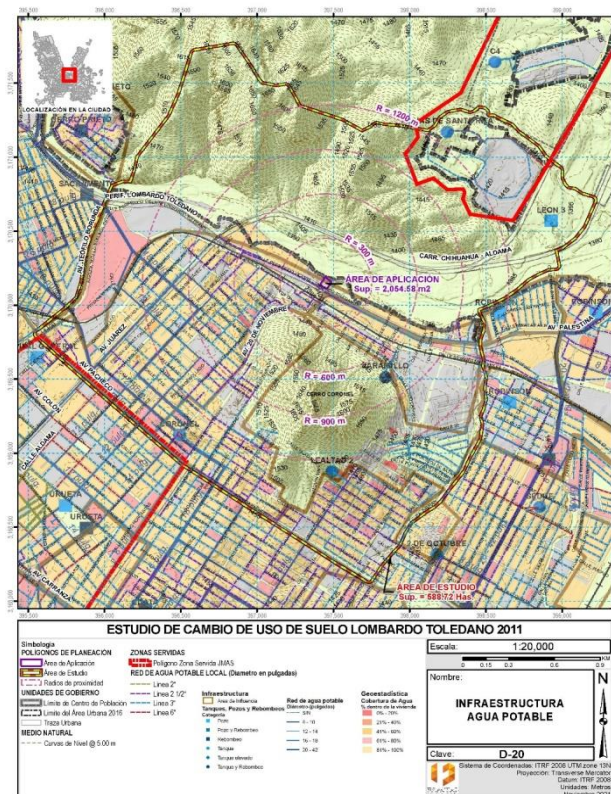


Fig. 60 Infraestructura de Agua Potable.⁷⁰

El predio en estudio se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.

El promotor del presente instrumento acredita el suministro actual de servicio al predio por medio de contrato No. 052503 establecido con el organismo operador sin embargo, para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto, por el cambio de uso de Comercio y Servicios a Mixto Intenso.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.0%.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 3" a

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

10" que conectan a los colectores principales de 34" de diámetro en trayectoria paralela al río Chuvíscar, dicho colector tiene como destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 2,500 lps. A dicho colector conecta otro colector principal con diámetro de 15" en trayectoria del cauce del arroyo San Jorge en el límite oriente del Área de Estudio.

El predio propuesto se encuentra dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario lo cual se ratifica por medio del contrato de servicio de agua potable y drenaje sanitario vigente con que cuenta el promotor.

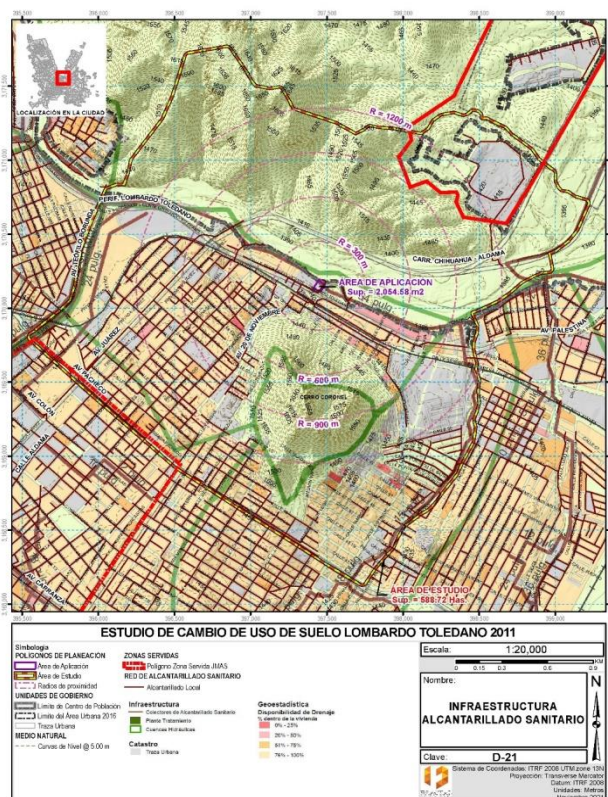


Fig. 61 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁷¹

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 98.7%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

El medio hídrico de la zona es de gran valor al consistir de varios afluentes de importante magnitud hacia el río Chuvíscar con trayectoria próxima al predio analizado, como el propio río

Sacramento y el arroyo San Jorge por mencionar a los detectados al interior del Área de Estudio.

Dichos cauces cuentan parcialmente con infraestructura consolidada en los tramos que comprenden los desarrollos urbanos por los cuales tienen trayectoria por lo que se detecta infraestructura parcial consolidada en ambos ríos y el arroyo San Jorge.

Dichos escurrimientos cuentan con cauces restituidos para su adecuada conducción lo cual ha implicado la consolidación de puentes, revestimientos, taludes, alcantarillas, diques de retención y demás, lo cual ha contribuido a favorecer captación, conducción y retención como políticas estratégicas de carácter ambiental para el desarrollo de la zona que nos ocupa, favoreciendo adicionalmente la prevención de riesgos hidrológicos.

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas.

Existe infraestructura instalada con trayectoria de una línea eléctrica de alta tensión con capacidad de 230 Kva en trayectoria sobre derecho de vía de ferrocarril y derivación hacia el norte a la Carretera a Aldama. Existen adicionalmente líneas de 115 Kva con trayectoria en el área, provenientes de la Subestación Ávalos localizada al suroriente del Área de Estudio las cuales tienen trayectoria la primera en las zonas habitacionales populares Col. Lealtad, Fracc. Cumbres del Robinson y ladera norte del Cerro Coronel mientras la segunda transcurre sobre el Sector Robinson y Carretera Chihuahua – Aldama. De ahí derivan diversas líneas de suministro para un amplio sector de la ciudad. La red general derivada de dicha subestación suministra de energía eléctrica a las zonas industriales, al sector oriente habitacional y al predio de análisis en lo particular.

Por su parte a nivel distribución, la zona cuenta con una red de media tensión aérea a partir de la cual se alimenta la red eléctrica local de la zona y el predio en particular cuenta con contrato de servicio No. 581060104410 vigente con Comisión Federal de Electricidad.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.4%.

9. 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

⁷¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) 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 interior del Área de Estudio, gracias a su importante característica cerril, se encuentran presentes varias fallas geológicas, algunas de gran dimensión como la Falla Sacramento que se proyecta a la distancia desde la trayectoria del río del mismo nombre y la cual cruza el Área de Estudio en sentido norte-sur, internándose por área urbana con dirección hacia el Cerro Grande continuando hacia el sur. Transversal a esta falla se encuentran otras de carácter local como la Falla Sacramento – El puerto II, El Cosedor, y El Cerro Grande, asociadas a la Sierra de Nombre de Dios, así como la Falla La Feria, en el Piamonte poniente del Cerro Coronel. Entre ellas la Falla el Cosedor es la que tiene una mayor incidencia en las inmediaciones del predio en estudio al coincidir con la trayectoria del Río Sacramento, sin embargo, Esta característica es indicativa de identificación precisa de su trayectoria, la cual se encuentra fuera de trayectoria interna.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que sí se presentan en la zona de estudio, pero tienen una magnitud muy baja respecto al predio ya que su preponderancia se da en las zonas cerriles y faldas de elevaciones importantes si su tratamiento no es adecuado a dicha condición.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión, condición que se refuerza al interior del Área de Estudio al conformarse como una planicie de muy poca pendiente y su mayor magnitud se presenta en las zonas ribereñas de arroyos y escurrimientos.

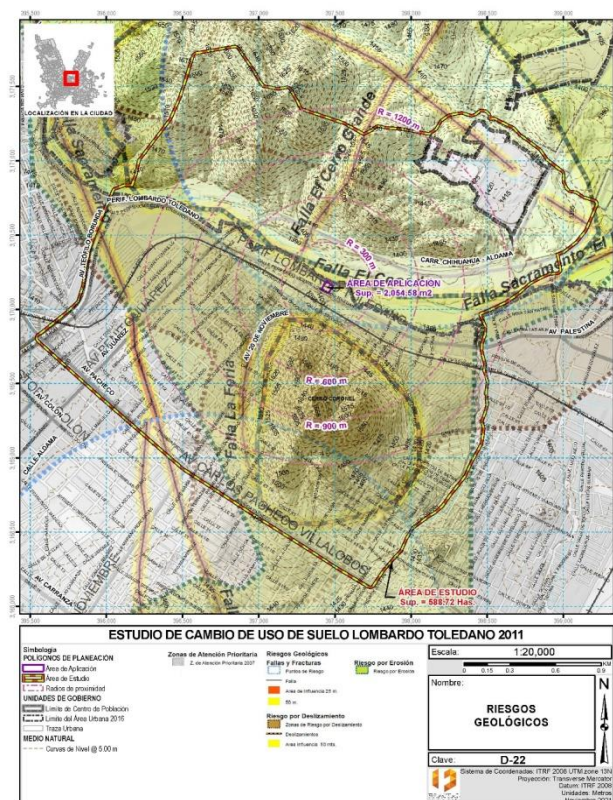


Fig. 62 Riesgos Geológicos.⁷²

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las obras históricas de canalización del Río Chuviscar, así como la definición del cajón natural del Río Sacramento. Las condiciones de riesgo pueden limitarse a la capacidad de las infraestructuras de cruce vial sobre de ellos, así como a las del Arroyo San Rafael, el cual cuenta con tres puntos de riesgo aguas arriba del ámbito del área de estudio de acuerdo a lo indicado en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial.

En lo que respecta al entorno del predio analizado y debido a la cercanía del Río Sacramento se hace notar la necesidad del reconocimiento de la zona federal así como la definición de cauces para control de erosión y contención de escurrimientos asociados a los taludes naturales existentes.

⁷² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

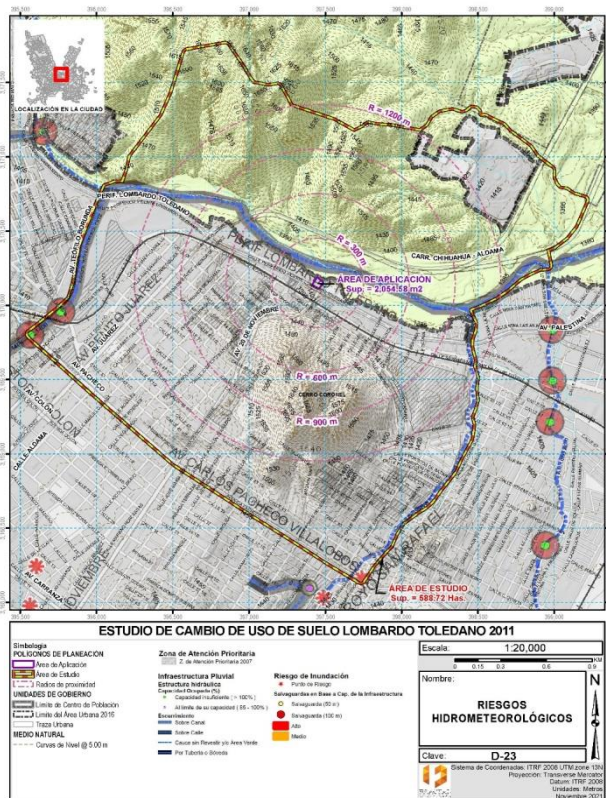


Fig. 63 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁷³

Fuera de los escurrimientos pluviales principales, algunos de ellos canalizados, no existen en el entorno inmediato al predio un sistema de drenaje pluvial específico, la distribución de agua de lluvia se realiza en mayor grado a través de vialidades por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales, principalmente aquellas que no se encuentran pavimentadas.

c) Antropogénicos

Estos riesgos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización.

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que aunque existen diversas actividades económicas en zonas como el corredor de la Av. Lombardo Toledano, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. En el ámbito inmediato del Área de Estudio se emplazan cuatro gasolineras, dos de ellas sobre la Av. Carlos Pacheco y las restantes

sobre la Av. Lombardo Toledano, una de ellas, las cuales cumplen generalmente con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional.

El predio objeto del presente análisis se ubica a 650 metros de la gasolinera o gasera más cercana que corresponde a la estación de servicio Ganagas ubicada en Av. Lombardo Toledano en su cruce con la Carr. Chihuahua - Aldama, lo cual define la inexistencia de riesgo por tal condición.

Adicional a las instalaciones anteriores se cuenta con la presencia de una empresa distribuidora de Gas LP en la Av. Juárez y C. 59, sin relación funcional o cercanía al predio analizado.



Fig. 64 Gasolinera ubicada en Perif. Lombardo Toledano y Carretera a Aldama.⁷⁴

Paralelo a la trayectoria de la Av. Lombardo Toledano sobre su camellón central existe una línea de gasoducto de distribución en funcionamiento concesionada a la empresa Ecogas, por lo que toda obra de edificación deberá contar con el deslinde de la misma así como los permisos necesarios para excavaciones, así como presencia y vigilancia por parte de las empresas u organismos encargados de su operación y seguridad. El predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 18.50 metros hacia dicha infraestructura, misma distancia que mantiene la totalidad de los predios y giros de actividad instalados en el paramento norte de Perif. Lombardo Toledano.

⁷³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁷⁴ Fuente: Fotografía propia.



Fig. 65 Línea de gas concesionada a Ecogas en trayectoria sobre Perif. Lombardo Toledano.⁷⁵

Además en trayectoria de la Carretera Chihuahua – Aldama se cuenta con la presencia de una línea eléctrica de alta tensión que cruza a una distancia aproximada de 300 metros del predio analizado sin que exista afectaciones por la misma.

Existen diversos giros concentradores de actividad y personas como son las instalaciones del UTCH Sur y El Colegio de Bachilleres plantel 21 que son grandes generadores de actividad, sin embargo ella se mitiga al regularse por su acceso desde la Carretera Chihuahua a Aldama, además su ubicación discontinua de la mancha urbana evita riesgos de compatibilidad y convivencia.

Además, la zona cuenta con centros de menor jerarquía como templos o centros comunitarios los cuales dan servicio a los habitantes de la zona y conviven de manera armónica con su entorno además de que buscan seguir condiciones específicas de localización que favorecen la atención de los cuerpos de seguridad y de bomberos en caso de contingencias. Aunque dichos giros representan afluencia de personas, su actividad representa una demanda moderada respecto al sistema vial.

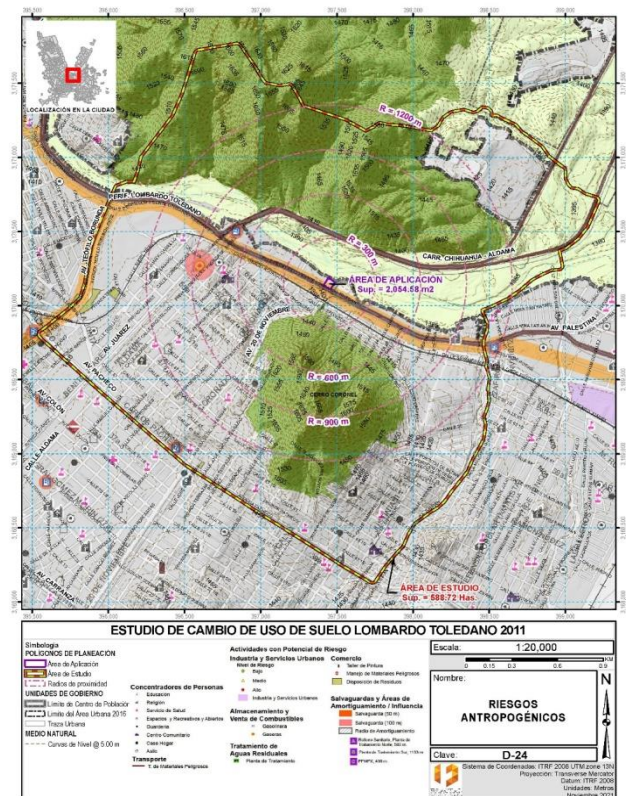


Fig. 66 Riesgos Antropogénicos.⁷⁶

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso del suelo actual sobre el predio objeto del presente análisis es Comercio y Servicios. El predio cuenta con frente a la Perif. Lombardo Toledano en su colindancia sur y con gasa de incorporación de Av. 20 de Noviembre al periférico a la cual no tiene acceso, tiene integración al norte con la Carretera a Aldama que cuenta con categoría de vialidad Primaria de Primer Orden y al oriente con las vialidades Av. Juárez de categoría Primaria y Av. Teófilo Borunda catalogada como vialidad Primaria de Primer Orden lo cual define excelentes condiciones de conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuenta con un alto potencial de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad de acuerdo al actual grado de consolidación de la zona, por lo tanto se justifica el cambio a Mixto Intenso, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto que plantee giros complementarios a la actual actividad de taller carrocerero que se desarrolla en el inmueble atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de consolidación de vialidades jerárquicas que tiendan a estructurar la ciudad.

⁷⁵ Fuente: Fotografía propia.

⁷⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo de 2,054.58 metros cuadrados en propiedad de Jesús Manuel García Guerra. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 263-012-003 que corresponde la Fracción I del Lote 9, Manzana 10 de la Zona 2 en Col. Plomeros del poblado Robinson, localizado sobre Perif. Lombardo Toledano No. 2011.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 713.4424 Has, para lo cual se analizaron 12 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El predio analizado se encuentra sobre la trayectoria del Perif. Lombardo Toledano, constituido como un corredor urbano de baja consolidación actual pero relevante en cuanto a la accesibilidad y vinculación de la ciudad en un entorno urbano y regional, situación que favorece la implementación de un esquema funcional que considere la integración del predio con la red jerárquica de la zona, así como la introducción de proyectos estratégicos de integración urbana que consideren la consolidación y complementariedad de usos productivos en la zona, lo cual ratifica la oportunidad estratégica que se tiene para la incorporación de mayor potencial económico y consolidación urbana para la zona a través de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

El área de estudio comprende un total de 31 polígonos de colonias y fraccionamiento de los cuales 29 son habitacionales considerados en forma total o parcial y de acuerdo a datos del último Censo de Población y Vivienda INEGI 2020, habitan en el área 15,873 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 43.1 hab/Ha de acuerdo a superficie de mancha urbana equivalente a 367.8963 Has.

Existen en el área de estudio 5,255 viviendas habitadas de un total de 6,198 unidades lo cual indica una habitabilidad de 84.8% la cual es ligeramente más alta que el promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso ZEDEC disponible, así como usos establecidos al poniente del área analizada que corresponden al polígono del centro Urbano de la ciudad, susceptibles para el desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 38.42% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H25, H35, H45 y H60 donde la mayor presencia corresponde a densidades medias y altas H35 y H45 en cuanto a la perspectiva de consolidación habitacional, los usos mixtos presentes dentro del Área de Estudio son escasos y

representan un 1.88% de la superficie total del área analizada, en modalidades Mixto Intenso en localización puntual sobre Av. Juárez, ZEDEC en área baldía en la falda sur del Cerro Coronel y usos especiales del P.P. del Centro Urbano en el límite poniente del Área de Estudio con un grado alto de consolidación actual. Los usos de carácter económico representan un rango alto pero con poca diversidad considerando que estos se refieren mayoritariamente a Comercio y Servicios concentrados a lo largo de los corredores de Perif. Lombardo Toledano, Av. Juárez y Av. Carlos Pacheco, así como usos industriales puntuales sobre la Av. Teófilo Borunda, con una proporción conjunta del 14.04% de la superficie total del Área de Estudio y se hace notar una alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que significan un 22.15% del total lo cual define alto potencial futuro en cuanto a cobertura de servicios básicos a la población considerando las actuales necesidades de la población y las perspectivas de la zona de acuerdo a los usos vigentes establecidos.

El medio natural ha resultado parcialmente transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en el sector. Las zonas cerriles presentes han preservado su condición ambiental sin embargo existen fuertes impactos a las laderas de dichas zonas generadas por el desarrollo irregular de vivienda en condiciones precarias y de riesgo, mientras que la ribera del río Chuvíscar es respetada mayormente en cuanto a los criterios de delimitación de zona federal y el PDU 2040 define estrategias de integración urbano – ambiental mediante la habilitación de espacio público para dichas áreas que tienden a ser impactadas por la mancha urbana.

El predio en estudio se ubica en la cuenca hidrológica Chuvíscar VII, los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el mismo nombre que las cuencas que les tributan, sus caudales descargan en el Río Chuvíscar. Las corrientes hidrológicas principales cuentan con infraestructura dedicada y cauces restituidos que definen una alta capacidad para mitigación de riesgos hidrológicos.

Al interior de las colonias habitacionales del sector es escasa la consolidación de áreas abiertas las cuales suceden en forma atomizada lo cual define una presencia escasa de áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales establecidas. Existe un importante potencial de incorporación de suelo público para fines recreativos y deportivos mediante el tratamiento natural de cauces de arroyos y la habilitación de sus zonas federales.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una baja consolidación en acceso a servicios básicos ya que en servicios tales como energía eléctrica y drenaje sanitario la zona se encuentra en rangos de cobertura inferiores al promedio urbano. Cabe resaltar que el predio

se encuentra en zona de cobertura respecto a todos los servicios básicos y cuenta con conexión a dichos servicios.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia es significativa en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda popular en tipología de traza abierta lo cual define la localización de usos no habitacionales en convivencia con la vivienda consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante.

En el sector secundario existe una amplia presencia en el ámbito industrial con 51 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación a lo largo de las vialidades principales Av. Carlos Pacheco; Av. Teófilo Borunda y Perif. Lombardo Toledano y por el carácter mixto prevaleciente en la zona se detecta la presencia de numerosas actividades industriales de bajo impacto que conviven con la vivienda de carácter popular establecida en el sector.

La cobertura general de equipamiento urbano es adecuada en la mayor parte de los rubros mas sentidos por la población lo cual obedece a la existencia tanto de equipamiento urbano de cobertura barrial al interior de los sectores habitacionales populares existentes como a la localización puntual de equipamiento de cobertura urbana y regional sobre los corredores urbanos principales de la zona analizada. En rubros de Salud y Cultura, el nivel de cobertura en la zona es deficiente al no existir equipamiento urbano dedicado al interior del polígono pero en ambos casos, dicho equipamiento es cercano al área analizada por la presencia del Hospital General Dr. Zubirán en Av. Teófilo Borunda y del Centro de Exposiciones y Convenciones en Av. Tecnológico.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de colindancia hacia 2 vialidades jerárquicas de las cuales la Av. 20 de Noviembre no presenta ni se promueve integración hacia el predio y se considera que su opción única de accesibilidad se realizará hacia el Perif. Lombardo Toledano que presenta un bajo grado de consolidación actual pero con alto potencial funcional a futuro al constituirse como vialidad de integración en funciones hacia otras vialidades jerárquicas de influencia urbana y regional. Dicha vialidad se encuentra consolidada en forma parcial en cuanto a su capacidad económica como corredor y define integración para el predio hacia las vialidades Av. Teófilo Borunda y Av. Juárez al poniente, hacia la Carretera a Aldama al norte y Av. 20 de Noviembre al oriente, todas ellas consolidadas y con carácter jerárquico dentro de la estructura urbana de la ciudad, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario que atienda a las carencias detectadas en cuanto a consolidación de empleo y actividades productivas que tiendan al mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. Teófilo Borunda, Perif. Lombardo Toledano y Carretera a Aldama con categoría de Primarias de Primer Orden y Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco y Av. 20 de Noviembre como vialidades Primarias como principales ejes en sentido Norte – Sur y Este – Oeste, hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades jerárquicas como la vialidad secundaria C. Aldama y otras vialidades locales con función colectora y de distribución que tienen conectividad hacia equipamientos jerárquicos, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento del Perif. Lombardo Toledano que funge como vialidad primaria de primer orden con alta capacidad de enlace para la zona en un entorno urbano y regional, la cual otorga frente al predio analizado, presenta condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta. El transporte público tiene trayectoria sobre la misma vialidad y existen rutas cercanas sobre la Carretera a Aldama, Av. Juárez, Av. Carlos Pacheco y Av. Teófilo Borunda; así como con importantes concentradores de actividad y equipamiento cercanos como es el caso del Centro Urbano.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la restitución del cauce del arroyo San Jorge, la construcción de obras dedicadas consistentes en canalización del río Chuviscar en su trayectoria urbana y la restitución de cauces en estado natural en tramo norte del río Chuviscar y trayectoria urbana total del río Sacramento. De lo anterior se establece que la presencia de riesgos hidrológicos es en lo general baja, pero se presentan zonas puntuales con algunos problemas de desbordamiento en periodos de máximo nivel por insuficiencia de capacidad en infraestructuras lo cual no tiene evento en las proximidades al predio analizado.

En aspectos de riesgos antropogénicos, el predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 18.50 metros hacia línea de gas concesionada a la empresa Ecogas con trayectoria sobre el camellón central de Perif. Lombardo Toledano, misma distancia que mantiene la totalidad de los predios y giros de actividad instalados en el paramento norte de dicha vialidad.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. En seguimiento de lo anterior el predio propuesto no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato y en el caso de que existan condiciones de alteración a la convivencia en su entorno, al igual que lo preexistente en la zona, la actividad a desarrollar deberá resolver sus impactos dentro del predio, previo a que se afecte a los establecimientos vecinos, en particular las zonas habitacionales.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

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.

1. Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024⁷⁷

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

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

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

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

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y la frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción:

- I. Erradicar la corrupción y reactivar la procuración de justicia.
- II. Garantizar empleo, educación, salud y bienestar.
- III. Pleno respeto a los derechos humanos.
- IV. Regeneración ética de las instituciones y de la sociedad.
- V. Reformular el combate a las drogas.
- VI. Empezar la construcción de la paz.
- VII. Recuperación y dignificación de las cárceles.
- VIII. Articular la seguridad nacional, la seguridad pública y la paz.
- IX. Repensar la seguridad nacional y reorientar las Fuerzas Armadas.
- X. Establecer la Guardia Nacional.
- XI. Coordinaciones nacionales, estatales y regionales.
- XII. Estrategias específicas.
5. Hacia una democracia participativa
6. Revocación del mandato
7. Consulta popular
8. Mandar obedeciendo
9. Política exterior: recuperación de los principios
10. Migración: soluciones de raíz
11. Libertad e Igualdad

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

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:
 - I. El Programa para el Bienestar de las Personas Adultas Mayores.
 - II. Programa Pensión para el Bienestar de las Personas con Discapacidad.
 - III. Programa Nacional de Becas para el Bienestar Benito Juárez.
 - IV. Jóvenes Construyendo el Futuro.
 - V. Jóvenes escribiendo el futuro.

⁷⁷Fuente: DOF 12/07/2019

- VI. Sembrando vida.
- VII. Programa Nacional de Reconstrucción.
- VIII. Desarrollo Urbano y Vivienda.
- IX. Tandas para el bienestar.
- 3. Derecho a la educación.
- 4. Salud para toda la población.
- 5. Instituto Nacional de Salud para el Bienestar.
- 6. Cultura para la paz, para el bienestar y para todos.

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

- 1. Detonar el crecimiento.
- 2. Mantener finanzas sanas.
- 3. No más incrementos impositivos.
- 4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
- 5. Rescate del sector energético.
- 6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
- 7. Creación del Banco del Bienestar.
- 8. Construcción de caminos rurales.
- 9. Cobertura de Internet para todo el país.
- 10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
 - I. El Tren Maya.
 - II. Programa para el Desarrollo del Istmo de Tehuantepec.
 - III. El Programa Zona Libre de la Frontera Norte.
- 11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
- 12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
- 13. Ciencia y tecnología.
- 14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021⁷⁸

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 continúa aún vigente en tanto no se promulgue el de la nueva administración estatal y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para

orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

- 1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
- 2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
- 3. Derechos humanos e inclusión social.
- 4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

y en 5 ejes rectores:

- 1. Desarrollo humano y social.
- 2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
- 3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
- 4. Justicia y seguridad.
- 5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje III destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua (derogada), que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua (derogada), en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

⁷⁸Fuente: POE 10/06/2017 No. 46

- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2018-2021⁷⁹

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo el cual continúa aún vigente en su versión 2018 – 2021 en tanto no se promulgue el de la nueva administración municipal.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de siete ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

- I. Ciudad Segura.
- II. Ciudad Solidaria.
- III. Ciudad Competitiva.
- IV. Ciudad Mejor Administrada.
- V. Ciudad Atractiva.
- VI. Ciudad Comunicada.
- VII. Ciudad Ecológica.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 3.1 Desarrollo Ordenado.

Propósito

El municipio cuenta con instrumentos normativos que promueven el desarrollo ordenado de la ciudad.

Componente 3.1.1 Instrumentos De Desarrollo De La Ciudad Actualizados

Actividades

3.1.1.1 Actualizar el plan de desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040.

3.1.1.2 Actualizar el plan parcial del centro de la ciudad de Chihuahua.

3.1.1.3 Elaborar el plan municipal de desarrollo urbano sostenible de Chihuahua.

3.1.1.4 Implementar el sistema carta internacional de datos abiertos

3.1.1.5 Desarrollar una plataforma de indicadores para el desarrollo urbano sostenible del municipio de Chihuahua.

3.1.1.6 Elaborar propuesta para la creación de un organismo gestor del suelo urbano

3.1.1.7 Establecer un modelo de ciudad inteligente (Smart City)

3.1.1.8 Generar incentivos a través de la ley de ingresos para promover la densificación de la ciudad

3.1.1.9 Combatir el rezago de fraccionamientos sin protocolizarse para asegurar servicios a los habitantes de estos fraccionamientos

3.1.1.10 Alentar la construcción de vivienda vertical al interior de la ciudad

3.1.1.11 Contener el crecimiento de asentamientos irregulares

3.1.1.12 Generar un plan de promoción económica de la región centro-sur de Chihuahua

3.1.1.13 Impulsar el proyecto de visión de largo plazo

3.1.1.14 Estudio para la implementación de la agenda urbana digital

3.1.1.15 Gestión para la implementación de un laboratorio urbano experimental

3.1.1.16 Crear el observatorio urbano de Chihuahua

3.1.1.17 Realizar estudios complementarios para la planeación y el desarrollo integral del municipio de Chihuahua: Gobernanza urbana y metropolitana; Espacio Público; Costo Ciudad, Reservas industriales; Densificación, Usos y Aprovechamientos del Suelo e Incentivos Urbanos; Equipamiento e infraestructura; Movilidad y Vialidad; Impacto del Transporte Público; Uso Sustentable del Agua; Políticas Ambientales; Disminución del Uso de Vehículos de Motor con Combustibles Fósiles; Bordes urbanos; Zonas de Valor Ambiental y de Preservación Ecológica.

⁷⁹Fuente: POE 04/01/2019 No. 04

3.1.1.18 Actualizar las tablas de compatibilidad de usos de suelo

3.1.1.19 Fortalecer el servicio de laboratorio de control de calidad en fraccionamientos de la ciudad

3.1.1.20 Adecuación al reglamento de desarrollo urbano para asegurar la entrega definitiva del desarrollo que incluya la protocolización de las áreas en donación a favor del municipio

3.1.1.21 Regularización de predios de la zona rural norte del municipio

3.1.1.22 Desarrollar planes de desarrollo urbano y ordenamiento en áreas de alta población rural del municipio

Programa 4.1 Mejora De Los Servicios Y Trámites Municipales

Propósito

El Municipio de Chihuahua cuenta con un marco legal sólido que brinda certidumbre y facilita los trámites y servicios ofrecidos a la ciudadanía

Componente 4.1.1 Tiempo Para Trámites Y Servicios Eficientados

Actividades

4.1.1.1 Digitalización de trámites de licencias de construcción, resolución de impacto ambiental y número oficial.

4.1.1.5 Implementar el sistema de información geográfica del municipio de Chihuahua (SIGMUN).

4.1.1.13 Fortalecer el órgano gestor del suelo a fin de que todos los bienes inmuebles del municipio estén perfectamente localizados y ordenados para evitar especulación.

Componente 4.1.2 Reglamentación Municipal Actualizada

Actividades

4.1.2.1 Gestionar la actualización del reglamento de desarrollo urbano municipal con el fin de que el municipio pueda recibir en donación espacios públicos, infraestructura y equipamiento por parte de desarrolladores.

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁸⁰

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

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.

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

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

a) Objetivos

- 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.

b) Políticas de Desarrollo.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

- (1) Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El

⁸⁰Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana poli-céntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

(2) Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

(3) Diversificar los usos de suelo.

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

(4) Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

(5) Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

(6) Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

c) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con usos de Área Natural de Valor Ambiental y Recreación y Deporte. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis, apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación del uso de suelo establecido actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 2,054.58 metros cuadrados en propiedad de Jesús Manuel García Guerra, identificado con clave catastral 263-012-003 que corresponde a Fracción I del Lote 9 de la Manzana 10 en Col. Plomeros Sector Robinson, el cual se ubica en Perif. Lombardo Toledano No. 2011; el cual se conforma como predio subutilizado intraurbano sobre el que se pretende aumentar su potencial urbano para consolidación de actividad existente, para lo cual se promueve la modificación a uso Mixto Intenso sobre la totalidad de su superficie ya que se ubica sobre el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, por lo que es sujeto a políticas de consolidación urbana y densificación, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías de comercio y servicios. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados sobre corredores jerárquicos establecidos por el PDU 2040.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona central de la ciudad.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia vialidades jerárquicas de nivel urbano como son Perif. Lombardo Toledano y Av. 20 de Noviembre, las cuales se encuentra en proceso de consolidación en los tramos que corresponden, para ofertar nuevas tipología en usos productivos, necesarios en la zona.

Aprovechar predios subutilizados intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta de aprovechamiento mixto del suelo complementaria al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁸¹

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

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁸²

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁸³

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior...

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del

⁸¹Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁸²Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁸³Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁸⁴

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural

en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸⁴Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del

asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y

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

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

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

g) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos ...

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

III. La red de vialidades que 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.

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.

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

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

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

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

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

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

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

b) Política Ambiental

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

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

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

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

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

c) Política Ambiental

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

I. Planeación ambiental.

II. Ordenamiento ecológico.

III. Instrumentos Económicos.

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.

V. Evaluación del impacto ambiental.

VI. Normas Técnicas Ambientales.

VII. Investigación y educación ambiental.

VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

e) Criterios Ecológicos

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

- I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.
- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

f) Impacto Ambiental

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

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

- II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.
- III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.
- IX. Fabricación de alimentos.
- X. Industria textil.
- XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.
- XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.
- XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.
- XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.
- XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas,

aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

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

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

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

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

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

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

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁸⁵

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

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

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

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo 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;

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

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

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

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta 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.

7. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.

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

a) Lineamientos PDU 2040

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

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.

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

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

⁸⁵Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

- 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.

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo para el predio y la zona en que se ubica, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo.

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

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

- Promover áreas industriales y concentradoras de empleo, servidas y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

- Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

b) Estructura Urbana

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

El predio analizado se ubica dentro del área de influencia del corredor urbano Perif. Lombardo Toledano en un tramo intraurbano, con carencias en cuanto a la actual oferta de servicios y actividades desarrollados en su entorno inmediato, es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona, acercando a una mayor población hacia una más amplia dotación de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación social y funcional de la zona, aprovechando de manera estratégica la condición del corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano presente en el sector.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Comercio y Servicios el cual presenta limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el

desarrollo de proyectos productivos. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular con actual funcionamiento de actividades económicas que se pretenden reforzar en congruencia a lo establecido en el PDU para el predio analizado sobre un corredor urbano existente con un bajo nivel de consolidación para el tramo que nos ocupa. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un bajo índice de diversidad lo cual puede ser reforzado mediante la introducción de un nuevo proyecto productivo en esquema mixto para el aprovechamiento del suelo, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a la capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que benefician a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general, atendiendo de manera congruente y estratégica a lo establecido por el PDU 2040 para la zona. El proyecto a realizar involucrará la conformación de un esquema mixto de aprovechamiento del suelo considerando la actual actividad instalada de taller carroceros y nuevos giros complementarios en esquema de mayor intensidad en cuanto al aprovechamiento del suelo, acordes a la vocación e intenciones de consolidación urbana y social definidas para la zona que nos ocupa. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con alto nivel de rezago tanto social como urbano, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

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

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45 y H60 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.
2. Mixto Intenso localizado en forma puntual sobre el corredor de Av. Juárez.
3. Zona Especial de Desarrollo Controlado en baldíos localizados en la ladera sur del cerro Coronel y predios aislados con frente a Carretera a Aldama colindantes a elementos de valor ambiental de carácter hidrológico y paisajístico como son el cerro Coronel, Sierra Nombre de Dios y río Chuvíscar, sujetos a estrategias de integración urbano - ambiental.
4. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales Av. Carlos Pacheco, Perif. Lombardo Toledano y en núcleos concentradores de actividad tanto de carácter urbano como barrial en diversos cruceros jerárquicos.

5. Industria de Bajo Impacto en predios unitarios de gran extensión ubicados a lo largo de la Av. Teófilo Borunda y al interior de la Col. Popular donde funcionan giros de actividad industrial.

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamientos de cobertura urbana y regional existentes sobre predios unitarios con frente a Carretera a Aldama, corredor ecológico del río Chuvíscar y en grandes núcleos de servicios concentrados existentes y planeados, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.

6. Usos especiales de Vivienda Densidad Alta y Corredor de Impacto Medio en fracción poniente del Área de Estudio que corresponde al área normativa del Plan Parcial del Centro Urbano, fomentando esquemas mixtos en cuanto al aprovechamiento del suelo.

8. Preservación Ecológica Primaria en predios aislados no urbanizables por condiciones topográficas y de pendiente localizados en la ladera oriente del Cerro Coronel.

9. Área Natural de Valor Ambiental en zonas no urbanizables por condiciones topográficas, de pendiente y de valor hidrológico, localizadas tanto al interior del área urbana como en sector norte del Área de Estudio.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartado 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano" y "Tablas de Compatibilidad del Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, incluidas en el documento Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, apartado 9. Normatividad Urbana general, Tablas 39, 40 y 41".

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia Perif. Lombardo Toledano, constituido como una de las más importantes vialidades de carácter urbano en la zona con conectividad regional, la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Teófilo Borunda, Carretera a Aldama, Av. 20 de Noviembre, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se

preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

e) 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 urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema Mixto de aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Mixto Intenso para la implementación de giros complementarios a la actual actividad económica de taller carrocero existente en el predio, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tienda a la consolidación urbana, social y económica de la zona en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad y recuperación del tejido social.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación:

(M3) Mixto Intenso. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE), Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales. Así mismo estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

De acuerdo a la ubicación del predio en proximidad a vialidades de carácter urbano de alta presencia en cuanto a la movilidad de la zona; el uso de suelo específico para el predio analizado se observa complementario y congruente, tanto con su entorno como con las políticas estratégicas previstas para la zona al cual le corresponde la normatividad siguiente de acuerdo a lo establecido por el PDU 2040:

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (Viv/Ha)	DENSIDAD POBLACIONAL (Hab/Ha)	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA		FRENTE MÍNIMO (metros)	FONDO MÍNIMO (metros)	RESTRICCIONES (frente/fondo/lateral)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
Mixto Intenso	M3	35	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP

Notas: * La superficie de lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la entidad correspondiente y no necesariamente por la superficie de lote mínimo

SP Según proyecto

NO ESP. No especificado

Fig. 67 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.⁸⁶

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, incluida en el apartado Instrumentos de Desarrollo Urbano, inciso 16.2; respecto a usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre el predio de análisis.

⁸⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona central de la Ciudad de Chihuahua en congruencia a lo establecido por el PDU 2040 modificando el uso de suelo sobre el predio de interés a Mixto Intenso. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector central de la ciudad, en un esquema complementario para la zona, consolidando la actual actividad económica instalada en el predio e introduciendo nuevos giros de aprovechamiento que beneficien a la zona, fomentando así el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano que presenta fuertes carencias en cuanto a consolidación urbana y social, mediante el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios (CYS) a Mixto Intenso (M3) en la totalidad de su superficie, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos modelos de urbanización y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una importante superficie subutilizada intraurbana a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio subutilizado intraurbano, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter mixto en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos complementarios y requeridos en

proximidad con el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, el cual cuenta en proceso de consolidación en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo modelo de desarrollo que incide tanto en la satisfacción de necesidades de servicios como en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo mixto que incluya usos complementarios que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la dinámica social y a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona central de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de modelos mixtos de desarrollo que inciden positivamente en la habitabilidad y el desarrollo económico y social.

Se considera también que la presente propuesta significa la consolidación y el reforzamiento de la actividad económica en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante, así como en el desarrollo de nuevos giros de equipamiento y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de usos mixtos, equipamiento, servicios y actividad económica en esta zona consolidarán al corredor e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con un corredor naturalmente mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo como es el Perif. Lombardo Toledano con diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes así como en el corredor urbano ya mencionado.

Al fomentar mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se tiende a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de predios subutilizados y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector centro de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de empresarios grandes y micro, así como del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector centro respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector centro de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irreversibles, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio urbano ya establecido y regulado por el PDU sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir,

vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tiende a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad y fomenta la introducción de nuevos giros de actividad así como el aprovechamiento de la cobertura ya consolidada, reforzando proporcionalmente el entorno del corredor urbano al cual tiene frente el predio, fortaleciendo a la zona como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso del propio Perif. Lombardo Toledano, Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre, Av. Carlos Pacheco y Carretera a Aldama, así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre vialidades existentes.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio subutilizado que complementa la oferta de actividades productivas para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para corredores estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 2,054.58 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Mixto Intenso (M3) en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento mixto del suelo que incluya diversos giros de actividad que complementen a la actual actividad desarrollada en el predio y a la zona en lo general, introduciendo nuevos modelos económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un rezago importante respecto a la dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de Perif. Lombardo Toledano, con carácter de impacto urbano y regional; influenciando en forma positiva al desarrollo en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y

habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso vigente sobre el predio de Comercio y Servicios a uso Mixto Intenso sobre la totalidad de su superficie de 2,054.58 metros cuadrados, con frente a la vialidad jerárquica con categoría primaria de primer orden Perif. Lombardo Toledano que representa accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, aprovechando el potencial futuro de consolidación de dicha vialidad como un concentrador de servicios urbanos generando un impacto económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia el Perif. Lombardo Toledano, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo.

Planteadas así la modificación de usos propuestos a Mixto Intenso sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad habitacional y giros complementarios en base a la asignación de uso de suelo Mixto Intenso en el área de influencia del corredor Perif. Lombardo Toledano considerado estratégico por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

Es necesario considerar la proximidad del predio con el río Chuvíscar cercano al norte del área de aplicación y que condiciona la implementación de medidas de seguridad respecto a dicha

proximidad aun considerando que el predio respeta la zona federal establecida para dicho afluente.

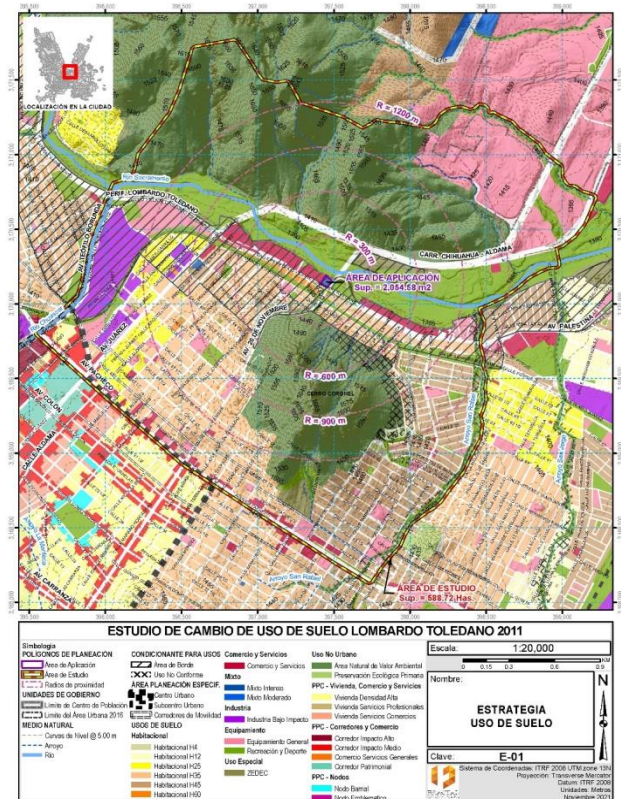


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Comercio y Servicios a Mixto Intenso propuesto, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector conformado en una situación marginal respecto al intenso desarrollo económico y social que presenta zonas próximas al área analizada, promoviendo así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	%	%
Habitacional Densidad H25	13.3608	1.87%	13.3608	1.87%
Habitacional Densidad H35	76.7639	10.76%	76.7639	10.76%
Habitacional Densidad H45	41.9800	5.88%	41.9800	5.88%
Habitacional Densidad H60	1.8183	0.25%	1.8183	0.25%
Mixto Intenso	0.4018	0.06%	0.6073	0.09%
Zona Especial Desarrollo Controlado	9.2314	1.29%	9.2314	1.29%
Vivienda Densidad Alta*	1.0956	0.15%	1.0956	0.15%
Corredor de Impacto Medio*	2.6799	0.38%	2.6799	0.38%
Comercio y Servicios	14.4323	2.02%	14.2269	1.99%
Industria de Bajo Impacto	19.9281	2.79%	19.9281	2.79%
Equipamiento Urbano	65.8187	9.23%	65.8187	9.23%
Recreación y Deporte	92.2355	12.93%	92.2355	12.93%
Preservación Ecológica Primaria	0.9486	0.13%	0.9486	0.13%
Área Natural de Valor Ambiental	244.0777	34.21%	244.0777	34.21%
Vialidades y servidumbres	128.6696	18.04%	128.6696	18.04%
TOTAL:	713.4424	100.00%	713.4424	100.00%

Nota: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

* Usos de suelo establecidos por el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un importante predio subutilizado en la zona con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa al Perif. Lombardo Toledano, vinculado funcionalmente con la Av. 20 de Noviembre, Av. Teófilo Borunda y Carretera a Aldama ya consolidadas, las cuales cuentan con categoría urbana; las cuales definen el cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad al momento de máxima consolidación, lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo la consolidación urbana de un sector urbano con aptitud para el desarrollo de mayores condiciones de habitabilidad, desarrollo de industria en esquemas controlados, así como comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para corredores estratégicos de carácter urbano, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento mixto del suelo que incide positivamente en la estructuración urbana y la recuperación social de la zona.

Es necesario considerar que el predio no se encuentra afectado por zona federal del río Chuvíscar próximo ya que existe uso urbanizable Comercio y Servicios entre su límite norte y uso establecido de Recreación y Deporte que señala el límite de zona federal. Se sugiere que la autoridad considere la asignación de uso de suelo Mixto Intenso hasta el actual límite marcado con uso Comercio y Servicios en colindancia con la zona federal del cauce ya mencionado. Dicha acción no es sujeta a promoción por el presente instrumento debido a que el interesado no acredita la propiedad sobre dicha fracción de terreno.

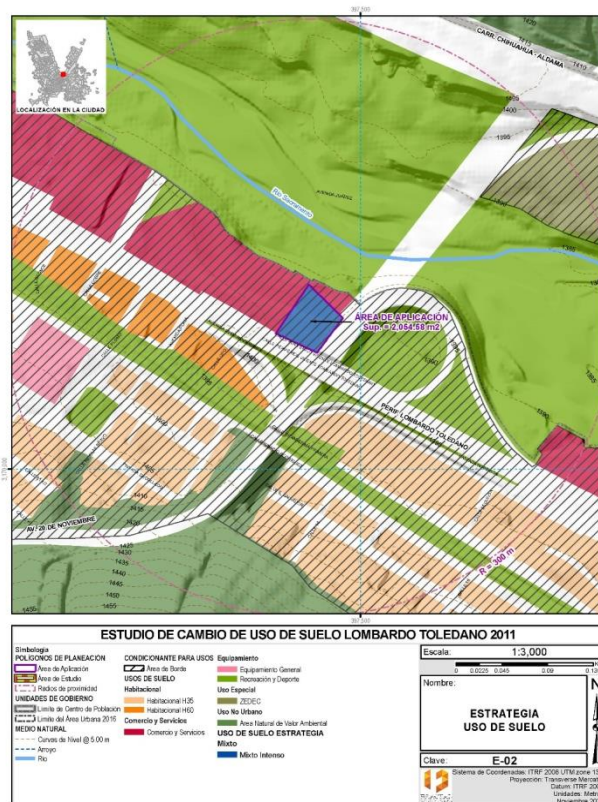


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pié de lote resultantes del desarrollo de la zona, lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado, por lo cual se obtendrán las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo,

en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que sea consolidado el predio de acuerdo al nuevo uso asignado.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio y el predio cuenta con el servicio actualmente, por lo que se asume técnicamente la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio de acuerdo a la modificación de uso de suelo propuesta. Al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis sobre un corredor urbano que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia una corriente hidrológica importante como es el caso del río Chuvísar, el cual cuenta actualmente con cauce restituído a su paso por la zona, por lo que establece que existe infraestructura pluvial consolidada y suficiente, así como que las vialidades definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos de manera natural a través del Perif. Lombardo Toledano hacia el cauce ya mencionado con trayectoria hacia el oriente paralela a la trayectoria de Carretera a Aldama.

El esquema de desarrollo sobre el predio considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades existentes para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

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

d) Gas Natural.

En trayectoria sobre el Perif. Lombardo Toledano se localiza una línea de distribución de gas natural concesionada a la empresa Ecogas para su operación por lo que se establece que dicho servicio se encuentra presente en la zona. El predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 18.50 metros hacia dicha infraestructura por lo que se establece que no existen riesgos asociados por la presencia de la línea de gas existente.

En todo caso, la acción de desarrollo sobre el predio tendiente al fortalecimiento de la actividad económica ya instalada es condicionada a la presentación de las constancias y permisos necesarios que garanticen las adecuadas medidas de conexión hacia dicha infraestructura en caso de que se requiera, así como al adecuado cumplimiento de las medidas de seguridad que a efecto le sean señaladas por la empresa concesionaria del servicio, tanto por su condición de proximidad como en las medidas precautorias para desarrollo, construcción, operación y posible conexión del predio con dicho servicio.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización del Perif. Lombardo Toledano ya consolidado en el tramo de interés, con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona a través de vialidades de carácter urbano y regional como son Av. Juárez, Carretera a Aldama y Av. Teófilo Borunda con conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad y otros corredores existentes. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas Av. 20 de Noviembre en su lindero oriente, Perif. Lombardo Toledano colindante al sur, Carretera a Aldama existente al norte y Av. Teófilo Borunda al poniente lo cual define una alta capacidad vial para el desarrollo del esquema mixto propuesto sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial establecida para las vialidades que otorgan acceso directo al predio, así como las vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores sur y poniente con respecto a la ubicación predio analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) Carretera Chihuahua – Aldama (sección 362 – 362').

Con categoría de primaria de primer orden en el tramo de interés, el PDU 2040 prevé consolidar ciclovía en su margen oriente y define la adición de un tercer carril de circulación por sentido en todo su recorrido aumentando así las condiciones de integración metropolitana y regional de la zona analizada.

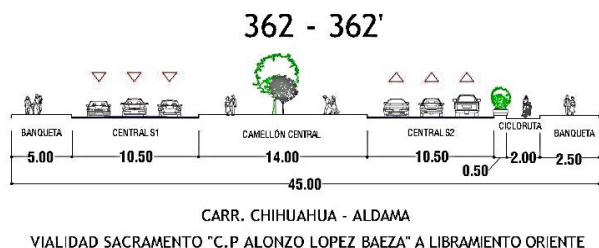


Fig. 68 Sección vial propuesta.⁸⁷

b) Perif. Lombardo Toledano (sección 70 – 70').

Con categoría de vialidad primaria de primer orden, cumplirá con una función primordial de integración para el predio con su entorno urbano y regional existente, su capacidad funcional se mantendrá con 2 carriles de circulación previéndose la consolidación de banquetas amplias y separador central de flujos en dimensiones variables de acuerdo al derecho de vía definido por tramo para una sección vial que variará entre 20.00 y 40.00 metros.

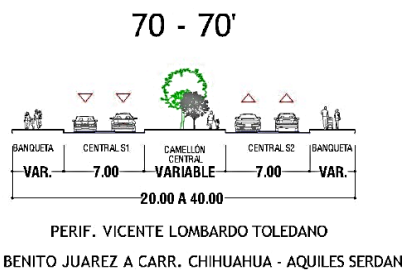


Fig. 69 Sección vial propuesta.⁸⁸

c) Vialidad Sacramento (sección 403 – 403').

Con categoría de vialidad primaria de primer orden, se prevé su prolongación a futuro desde su actual entronque con la Av. Los Nogales al norte de la ciudad hasta la Av. Eugenio Prado Proaño lo cual define continuidad y vinculación con la Carretera a Cd. Juárez. Sus condiciones de capacidad se preservan con 3 carriles de circulación por sentido en el tramo descrito y se acondicionará ciclovía paralela en su lindero oriente en complemento a la futura habilitación del corredor ecológico sobre el río Sacramento.

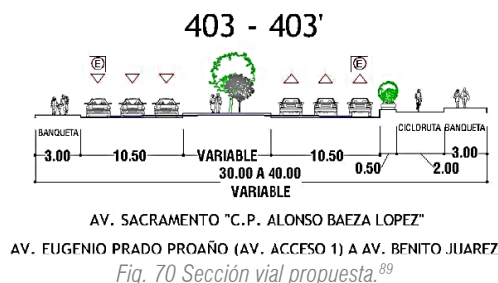


Fig. 70 Sección vial propuesta.⁸⁹

d) Av. Teófilo Borunda (sección 107 – 107').

Con categoría de vialidad primaria de primer orden, se prevé que su función y trayectoria de carácter urbano no sufrirá modificaciones y que a futuro representará una importante vía de comunicación de orden regional por su prolongación futura hasta la Carretera a Cd. Cuauhtémoc al surponiente de la ciudad. Se plantea por el PDU 2040 una sección vial variable de 65.00 a 85.00 metros de sección con una capacidad ya existente de 3 carriles de circulación por sentido y la incorporación de ciclovía y corredores verdes en la zona federal definida por cuace del río Chuviscar.

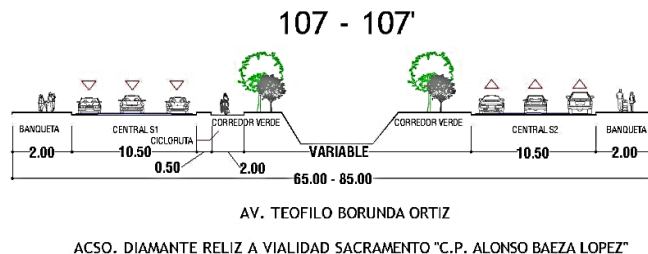


Fig. 71 Sección vial propuesta.⁹⁰

⁸⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁸⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁸⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

e) Av. Carlos Pacheco (secciones 55 – 55' y 56 – 56').

Con categoría de vialidad primaria, incrementará su importante función colectora y de conectividad para la zona oriente de la ciudad en trayectoria este – oeste, paralela al Perif. Lombardo Toledano por lo que representará una alternativa de movilidad integral para los sectores urbanos a los que actualmente sirve. Para el tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda, el PDU 2040 propone la preservación de su capacidad funcional con una sección vial de 30.00 metros para 3 carriles de circulación por sentido y ciclovía en su lindero norte.

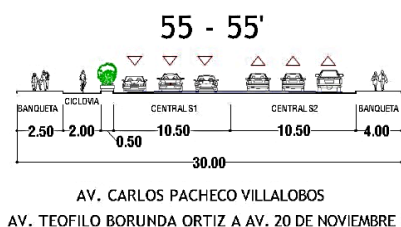


Fig. 72 Sección vial propuesta.⁹¹

Para el tramo comprendido entre Av. 20 de Noviembre y Av. Teófilo Borunda, el PDU 2040 propone la consolidación de calle completa sobre una sección vial variable de entre 32.00 a 36.00 metros para 2 carriles de circulación por sentido para vehículos automotores, 1 carril exclusivo por sentido para trayectoria de futura ruta troncal del SITP con conexión a la Terminal Sur y ciclovía en su lindero norte.

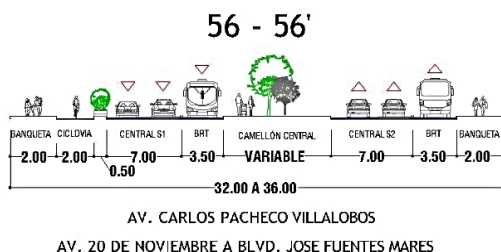


Fig. 73 Sección vial propuesta.⁹²

a) Av. 20 de Noviembre (sección 141 – 141').

Con categoría de vialidad primaria, se prevé que su función y trayectoria de carácter urbano no sufrirá modificaciones y se promoverá su prolongación futura hasta la Carretera a Aldama. Se plantea por el PDU 2040 una sección de 27.00 metros de sección con una capacidad ya existente de 3 carriles de circulación por sentido y la incorporación de ciclovía en su lindero poniente.

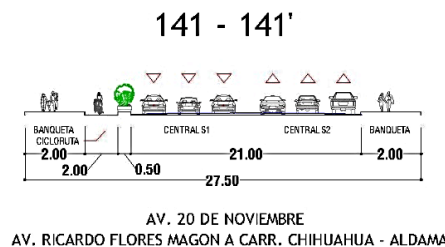


Fig. 74 Sección vial propuesta.⁹³

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea al Perif. Lombardo Toledano que define accesibilidad directa al predio..

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su localización sobre la vialidad jerárquica Perif. Lombardo de alta presencia y conectividad para la zona hacia las vialidades Av. Teófilo Borunda y Av. Juárez al poniente y a través de la Av. Juárez hacia la Carretera a Aldama al norte lo cual define condiciones de accesibilidad a nivel urbano y regional. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre el corredor urbano de Perif. Lombardo Toledano, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional, económica y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona central de la ciudad favoreciendo así la integración urbana del predio con la zona en que se ubica.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter mixto en cuanto a aprovechamiento del suelo, incluyendo giros complementarios a la actual actividad de taller carrocero, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona.

⁹⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 2054.58 metros cuadrados de uso Mixto Intenso, para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad. Cabe mencionar que en su colindancia norte existe uso urbanizable de Comercio y Servicios por lo que se sugiere modificar dicha franja de uso urbanizable hasta su actual límite con uso de Recreación y Deporte definido por trayectoria del río Chuvíscar cercano. Dicha sugerencia se hace a la autoridad en sentido de que no corresponde al presente instrumento definir dicha modificación ya que el promovente no acredita propiedad sobre dicha franja de uso urbanizable.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad primaria de primer orden Perif. Lombardo Toledano. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación menor al PDU amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de densificación e impulso económico fortaleciendo la actividad económica que actualmente se realiza sobre el predio en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta productiva en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades, recuperación de zonas urbanas marginales y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre una vialidad servida que otorga conexión al lote lo cual se avala mediante los contratos de servicio de los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica existentes para el predio. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del

aprovechamiento en uso Mixto Intenso correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía del Perif. Lombardo Toledano con trayectoria colindante en el lindero sur del predio y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano y regional, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional al poniente y oriente consistentes en usos de comercio, servicios y actividades mixtas sobre el corredor los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado en proceso de consolidación con mezcla de usos habitacionales y productivos, por lo que la asignación de uso Mixto Intenso representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia de las actividades productivas a realizar con la zona en que se ubica. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta de giros complementarios a la actual actividad que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda la cual es cercana mas no colindante, los cuales como se mencionó anteriormente serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo Mixto Intenso, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la presencia del corredor urbano existente y por la separación funcional que presenta el predio hacia el cauce del río Chuvíscar al norte.

El predio a consolidar promueve la utilización Perif. Lombardo Toledano ya consolidado para futura función; el cual cuenta con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro a

través de Av. Juárez y los actuales corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda, Av. 20 de Noviembre y la propia Av. Juárez.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

El predio cuenta con servicio de agua potable, drenaje sanitario y de servicio eléctrico de acuerdo a los recibos de contratos presentados, sin embargo, se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo en esquema mixto y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se encuentra sobre superficie urbana consolidada que sirve sus escurrimientos hacia el río Chuvíscar. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio y conducidos a la infraestructura dedicada a través de calle.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

⁹⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 39 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.	Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	Fig. 41 Equipamiento urbano existente.
Fig. 4 Plano catastral predio 263-012-003.	Fig. 42 COBACH Plantel 21.
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.	Fig. 43 Giro industrial en la zona.
Fig. 6 Vinculación Regional.	Fig. 44 Tabla de U.E. representativas del sector secundario.
Fig. 7 Movilidad Regional.	Fig. 45 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 8 Vista de Perif. Lombardo Toledano y su entorno.	Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 10 Zonificación Primaria.	Fig. 48 Estructura vial en la zona.
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	Fig. 49 Distribuidor vial Perif. Lombardo Toledano – Carretera a Aldama.
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área Estudio.	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 14 Concentración comercial Carretera a Aldama.	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 50 personas.	Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.	Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 17 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 18 Condición de derechohabencia a servicios de salud de población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 56 Sección vial existente.
Fig. 19 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 57 Sección vial existente.
Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.	Fig. 58 Terminal Sur del SITP.
Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.	Fig. 59 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.
Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.	Fig. 60 Infraestructura de Agua Potable.
Fig. 23 Rasgos económicos de la población habitante.	Fig. 61 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.
Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.	Fig. 62 Riesgos Geológicos.
Fig. 25 Clima.	Fig. 63 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.
Fig. 26 Geología.	Fig. 64 Gasolinera ubicada en Perif. Lombardo Toledano y Carretera a Aldama.
Fig. 27 Edafología.	Fig. 65 Riesgos Antropogénicos.
Fig. 28 Topografía.	Fig. 66 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.
Fig. 29 Pendientes de terreno.	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.
Fig. 30 Hidrología superficial.	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.
Fig. 31 Vistas y elementos paisajísticos de la zona.	Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.
Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar de interés social en fraccionamientos en la zona.
Fig. 33 Tipología de vivienda unifamiliar de tipo popular en la zona.	Fig. 67 Sección vial propuesta.
.....	Fig. 68 Sección vial propuesta.
Fig. 34 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.	Fig. 69 Sección vial propuesta.
Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.	Fig. 70 Sección vial propuesta.
Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea.	Fig. 71 Sección vial propuesta.
Fig. 37 Tipología de comercio y servicios en corredor Perif. Lombardo Toledano.	Fig. 72 Sección vial propuesta.
Fig. 38 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial.	Fig. 73 Sección vial propuesta.
	Fig. 74 Programático y corresponsabilidad.

I. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2021, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2010.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

J. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

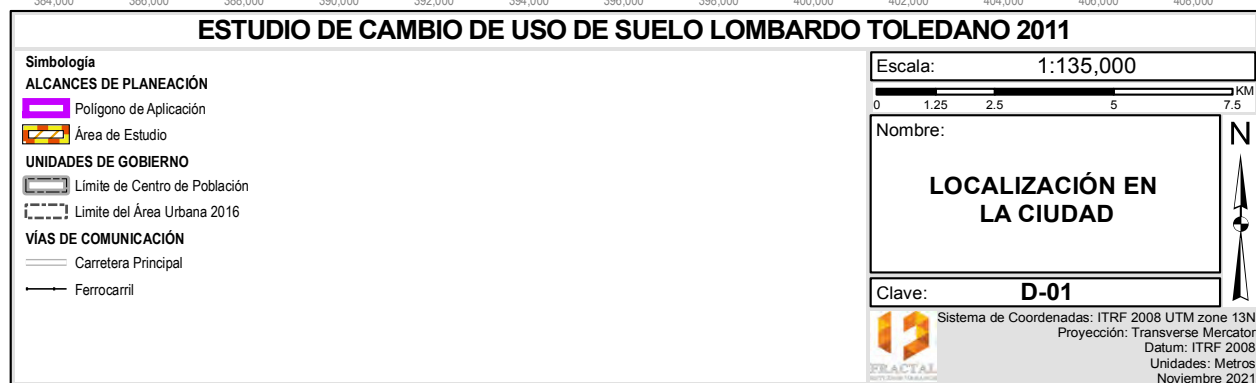
Arq. Graciela Zamora Fierro
Jefe del Departamento de Análisis y Seguimiento
de las Directrices de Desarrollo Urbano

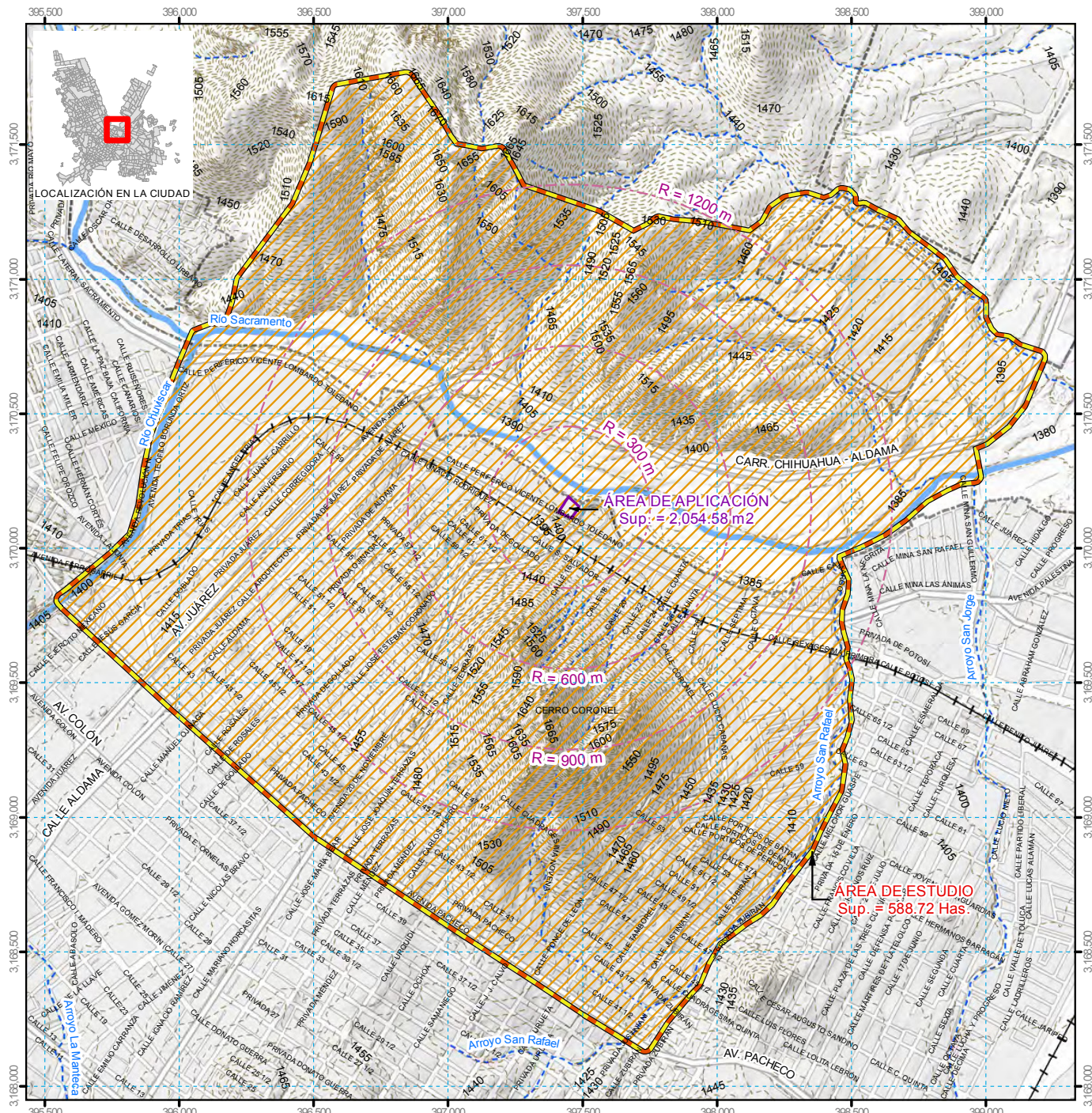
Arq. Carlos Roberto Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Jesús Manuel García Guerra
Promotor

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

 Área de Aplicación

 Área de Estudio

[- - -] Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

--- Límite de Carga de Población

----- Límite de Centro de Población
----- Límite del Municipio 3313

Limite del Area

☐ Traza Urbana

MIDIO NATURA

--- Curvas de Nivel @5.00 m

--- Arroyo

 Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Validad Pr

— Ferrocamil

Escala: 1:20,000

Nombre:

ÁREAS DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

Clave:	D-02
--------	------

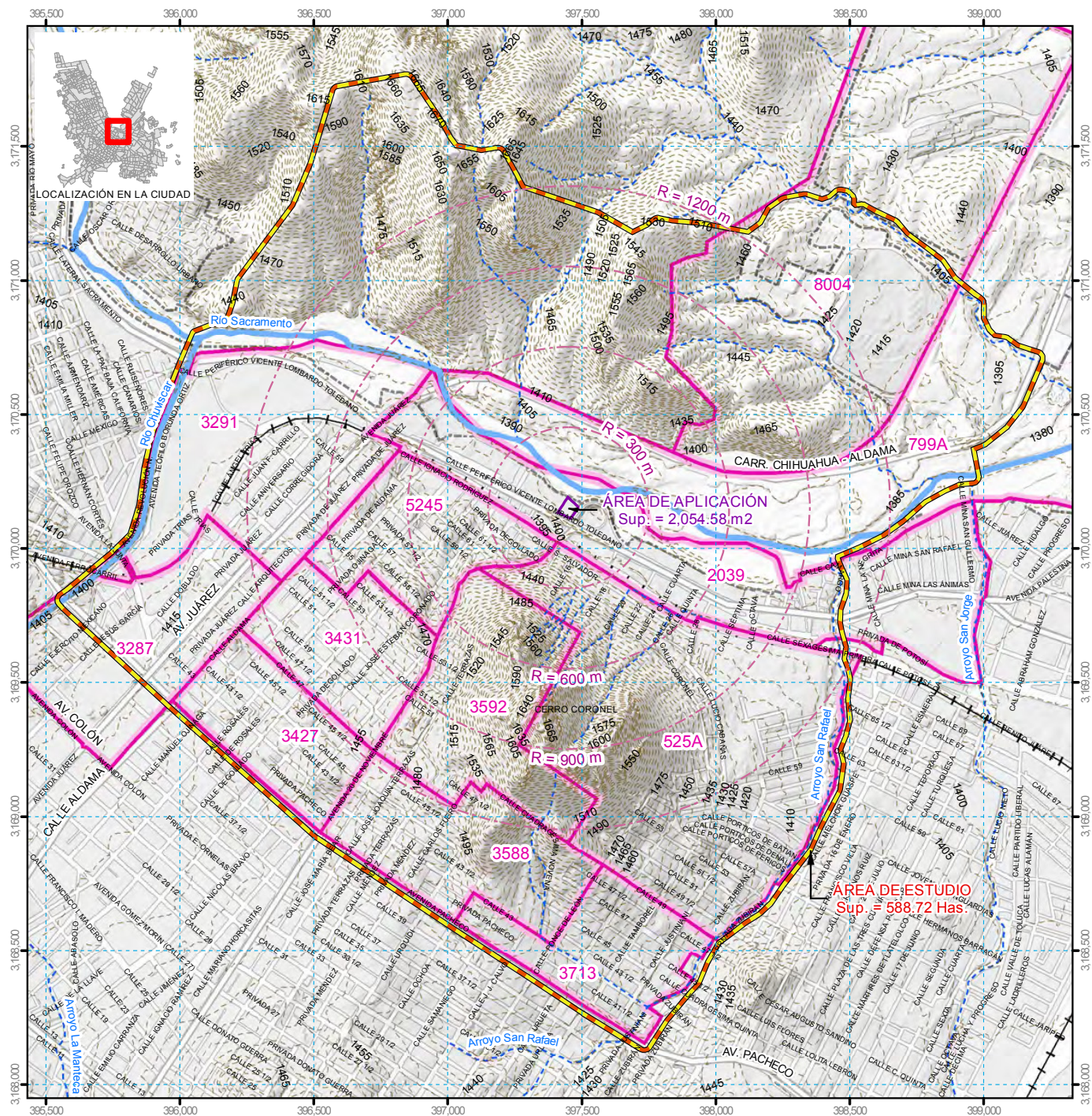
 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros

FRactal Revista de Matemática Unidades: Metros
 Noviembre 2021





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

- Símbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - Río
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal
 - Ferrocarril
- AGEB INEGI**
- AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

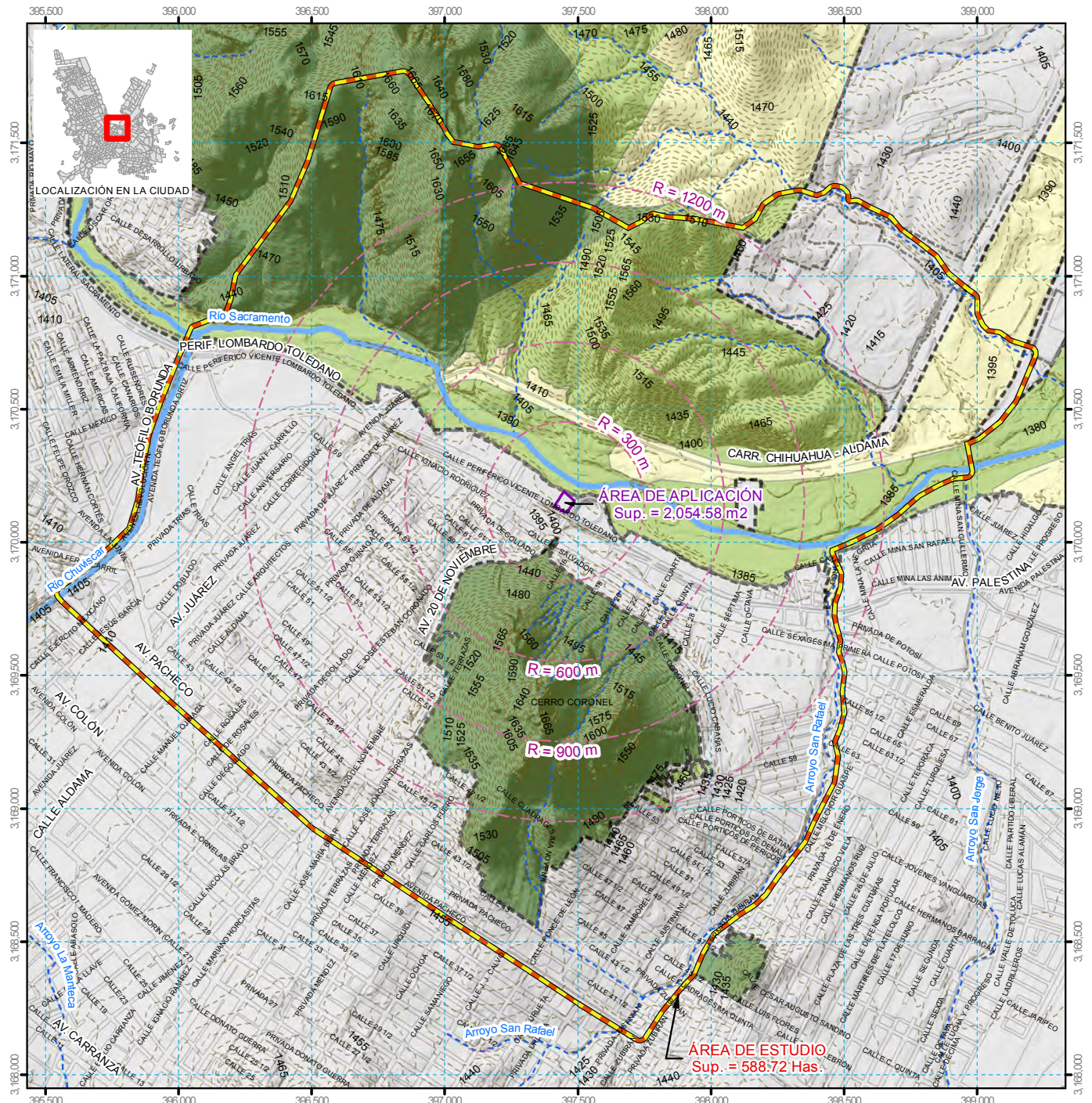
Nombre:

ÁREAS GEOESTADÍSTICAS
BÁSICAS INEGI
EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: D-03



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Simbología | ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 |
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | Área Natural de Valor Ambiental |
| Área de Aplicación | Preservación Ecológica |
| Área de Estudio | Área Urbana |
| Radios de proximidad | Reserva de Crecimiento |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| Límite de Centro de Población | |
| Límite del Área Urbana 2016 | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @5.00 m | |
| Arroyo | |
| Río | |

Escala: 1:20,000

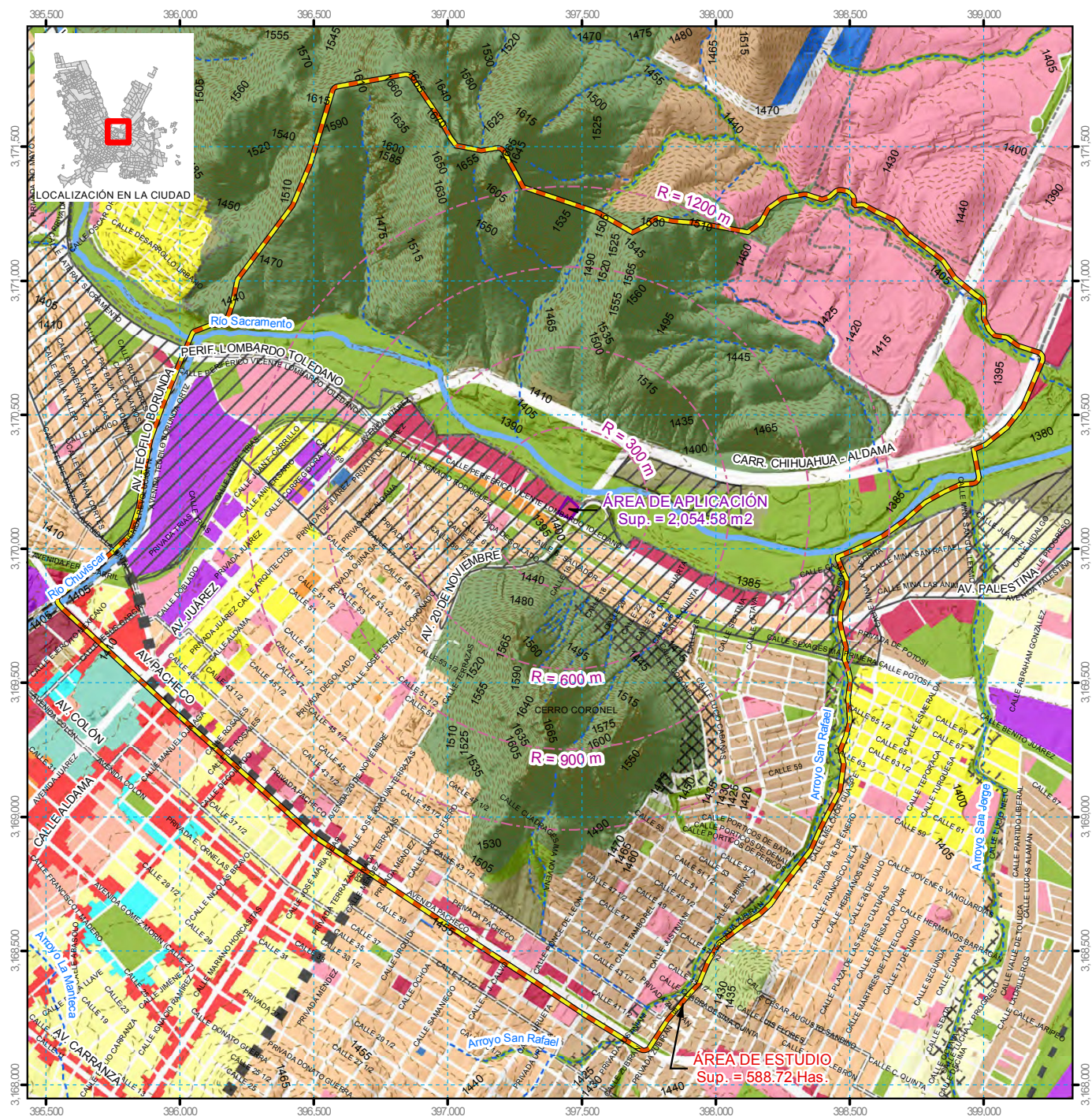
0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: D-04

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Símbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @5.00 m
- Arroyo
- Rio

CONDICIONANTE PARA USOS

- Área de Borde
- Uso No Conforme
- ÁREA PLANEACIÓN ESPECÍFICA
- Centro Urbano
- Subcentro Urbano
- Corredores de Movilidad
- USOS DE SUELO
- Habitacional
- Habitacional H4
- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H45
- Habitacional H60

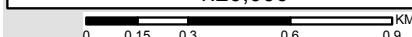
Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios
- Mxto
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Industria
- Industria Bajo Impacto
- Equipamiento
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Uso Especial
- ZEDEC

Uso No Urbano

- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica Primaria
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercios
- PPC - Corredores y Comercio
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial
- PPC - Nodos
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático

Escala: 1:20,000

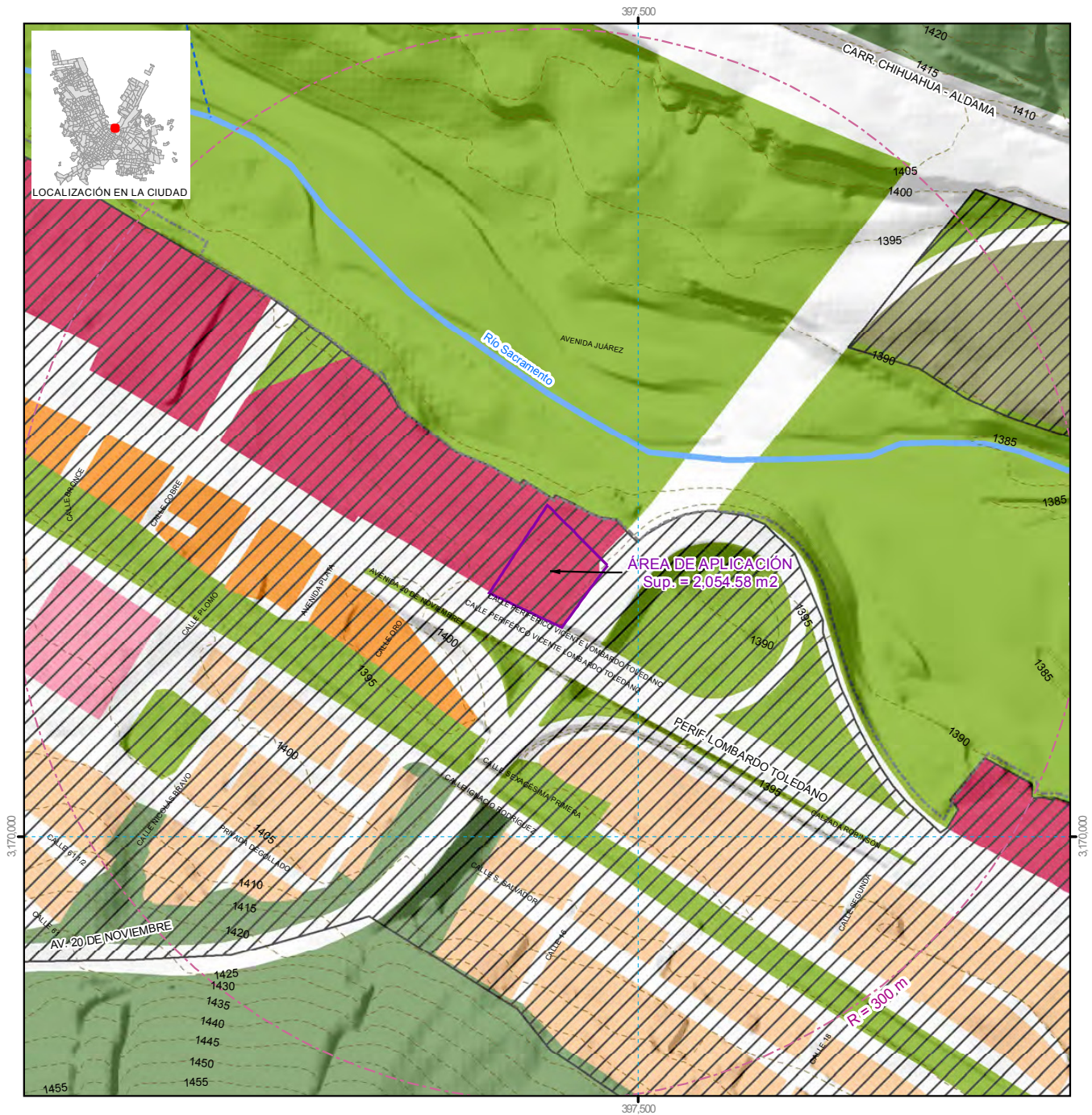


Nombre:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

Clave: D-05

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Simbología		
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN		
	Área de Aplicación	
	Área de Estudio	
	Radios de proximidad	
UNIDADES DE GOBIERNO		
	Límite de Centro de Población	
	Límite del Área Urbana 2016	
MEDIO NATURAL		
	Curvas de Nivel @5.00 m	
	Arroyo	
	Río	
CONDICIONANTE PARA USOS		
	Área de Borde	
USOS DE SUELO		
	Habitacional	
	Habitacional H35	
	Habitacional H60	
	Comercio y Servicios	
	Comercio y Servicios	
	Equipamiento General	
	Recreación y Deporte	
	Uso Especial	
	ZEDEC	
	Uso No Urbano	
	Área Natural de Valor Ambiental	

Escala: 1:3,000

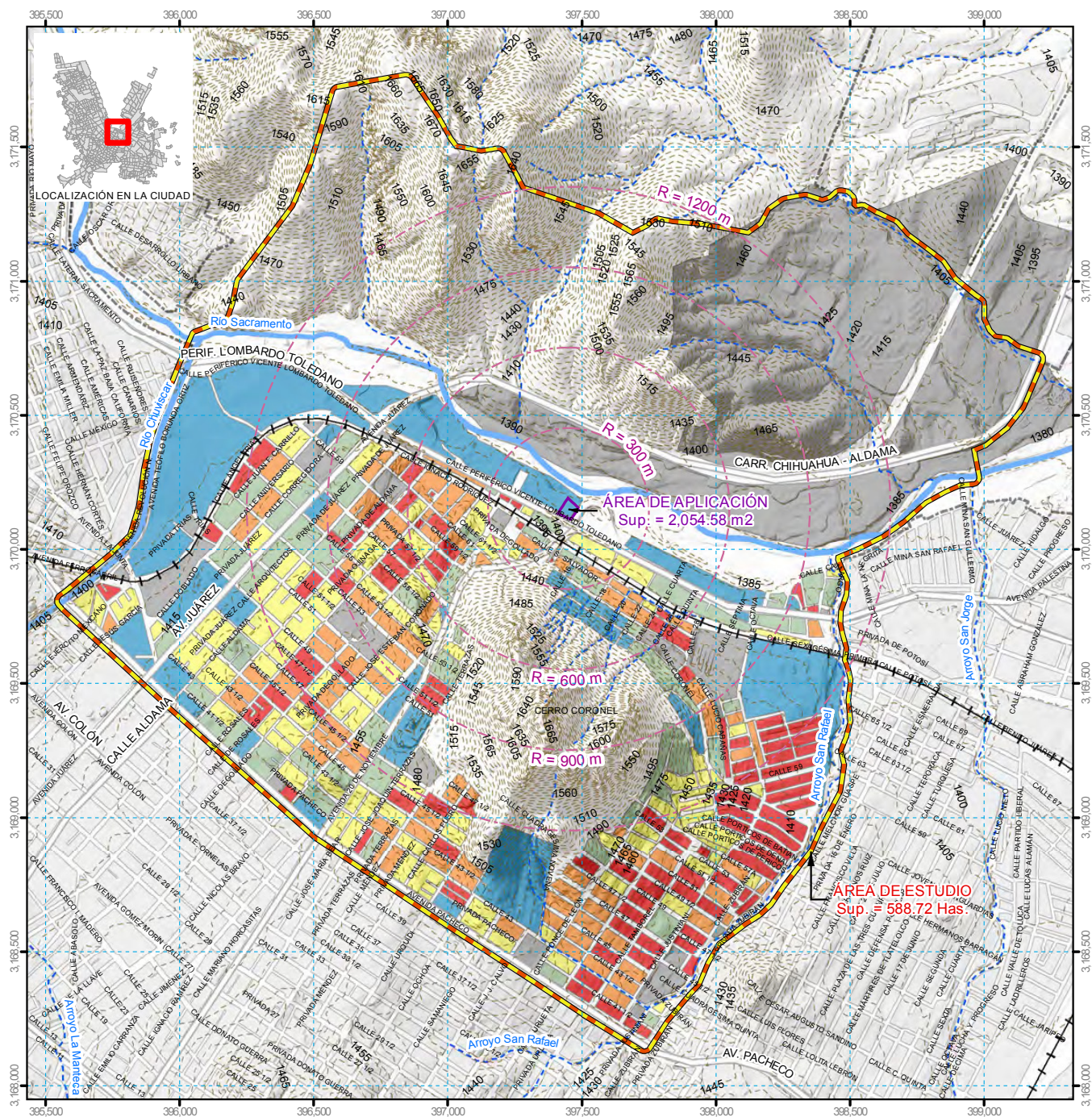
0 0.0225 0.045 0.09 0.135 KM

Nombre:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

Clave: D-06

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Símbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Población

Límite del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @5.00 m

Arroyo

Río

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Validad Principal

Ferrocarril

DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)

Sin Dato

0.01 - 30.00

30.01 - 60.00

60.01 - 90.00

90.01 - 120.00

120.01 - 480.85

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2021

Clave: D-07



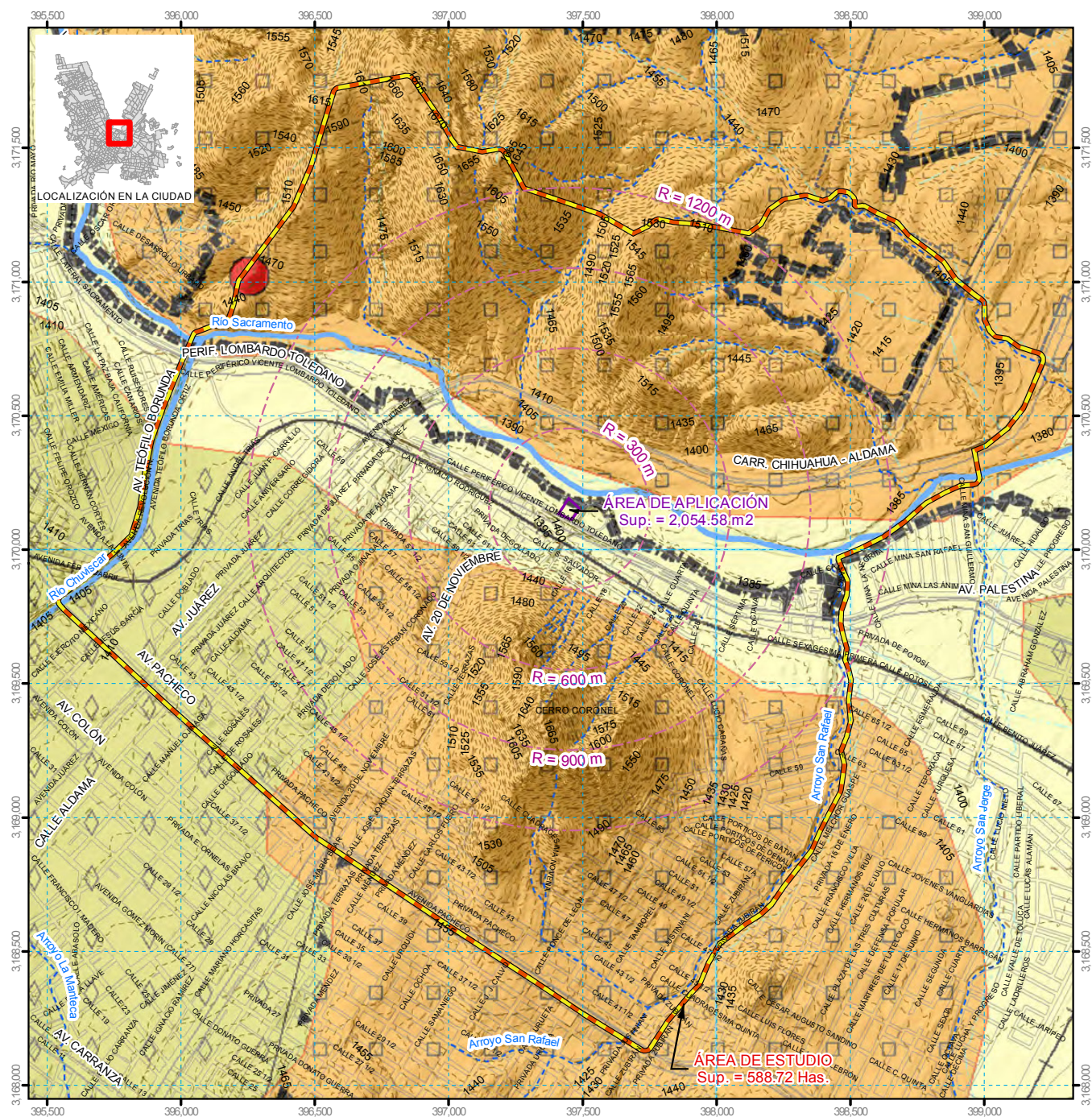
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDOTOLEDANO 2011

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Taza Urbana

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @5.00m
- Arroyo
- Rio

Medio Ambiente

Clase de Roca

- Igne intrusiva
- Igne extrusiva
- Sedimentaria
- Metamórfica

Estructuras Geológicas

- Eje Estructural
- Falla
- Fractura

Entidades Puntuales

- Mina
- Banco de Material

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas

- Si Sierita
- Gr Granito
- Gu Granodiorita
- Mz Monzonita
- D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas

- R Riolita
- R-Ta Riolita-Toba ácida
- A Andesita

Rocas Sedimentarias

- Ca Caliza
- vc Volcanoclastico
- Lu-Lu Lutita-Arenisca
- Ca-Y Caliza-Yeso
- Ca-Lu Caliza-Lutita
- an-Ti Arenisca-Toba intermedia
- an-cs Arenisca-Conglomerado

Rocas Metamórficas

- Gn Gneis

Suelos

- al Aluvial
- la Lecustre
- eo Eólico

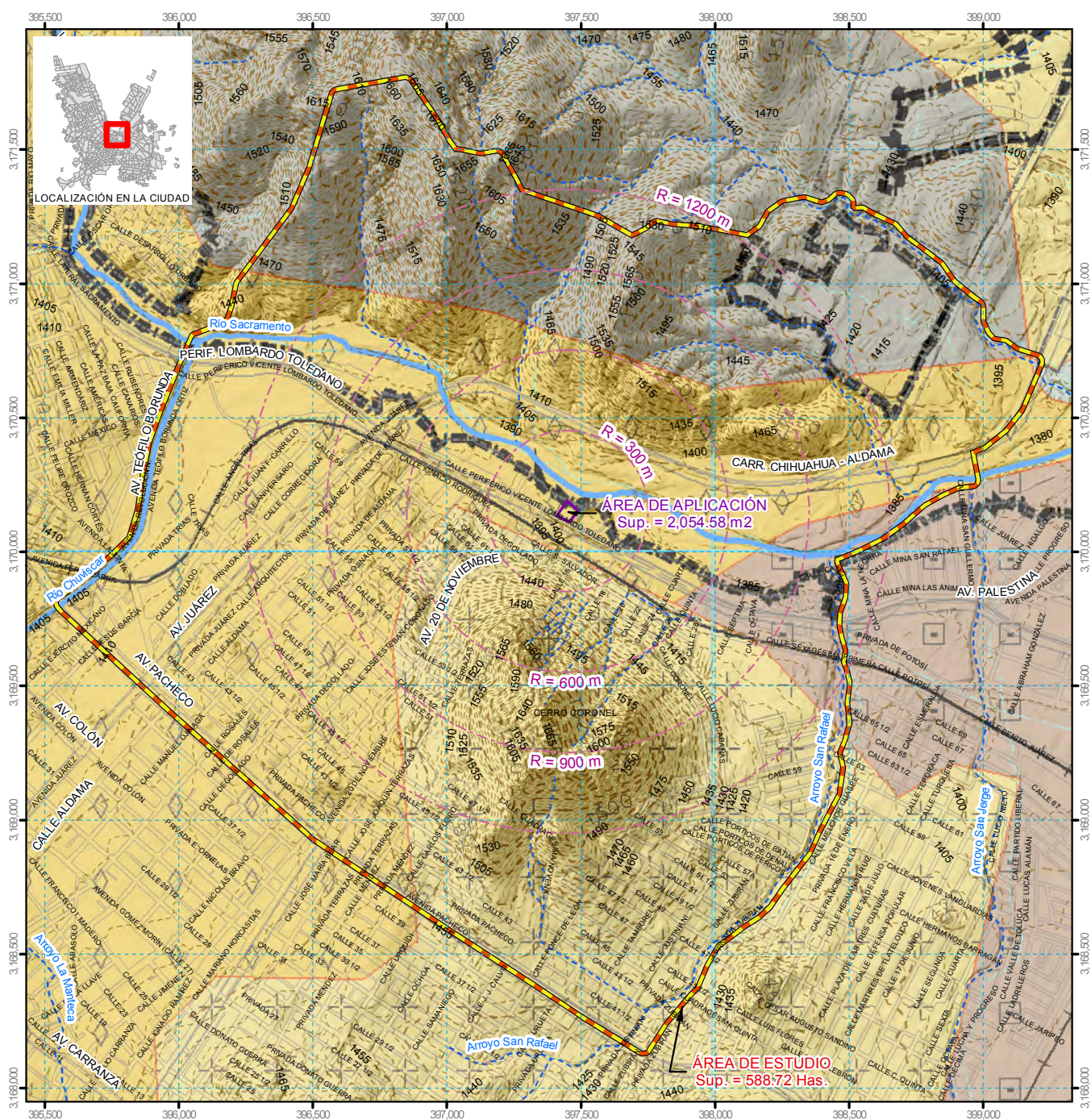
Escala: 1:20,000

Nombre:

MEDIO NATURAL GEOLOGÍA

Clave: D-08

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @5.00 m
- Arroyo
- Río

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

- | | |
|-----------------|---------------------|
| K Castalkozem | E Rendizina |
| KL Luvoso | S Solonchak |
| KLH Hápico | V Vertisol |
| KLH Clásico | VC Vertisol Cromico |
| H Feozem Hápico | X Xerosol |
| J Fluvisol | XX Calcosol |
| JA Eufico | MH Hápico |
| JA Calcosol | ML Luvico |
| L Litosol | Y Yermosol |
| R Regional | YV Calcosol |
| Re Calcosol | YV Luvico |
| Re Eufico | |

Fases Físicas

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| S | Grosva |
| L | Lítica |
| LP | Lítica Profunda |
| P | Pedregosa |
| PC | Petrocalcica |
| PCP | Petrocalcica Profunda |
| Clase Textural | |
| G | Gruesa |
| M | Mediana |
| F | Fina |

Fases Químicas

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Salina | Salina Sódica |
| Fuertemente Salina | Fuertemente Sódica |
| Sódica | Fuertemente Salina Sódica |
| Fuertemente Sódica | Fuertemente Salina Sódica |

Ejemplo

- Ejemplo: Rc + Kh2
 Salina Sódica + Fuertemente Sódica
 Fuertemente Salina Sódica
 Fuertemente Salina Sódica

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

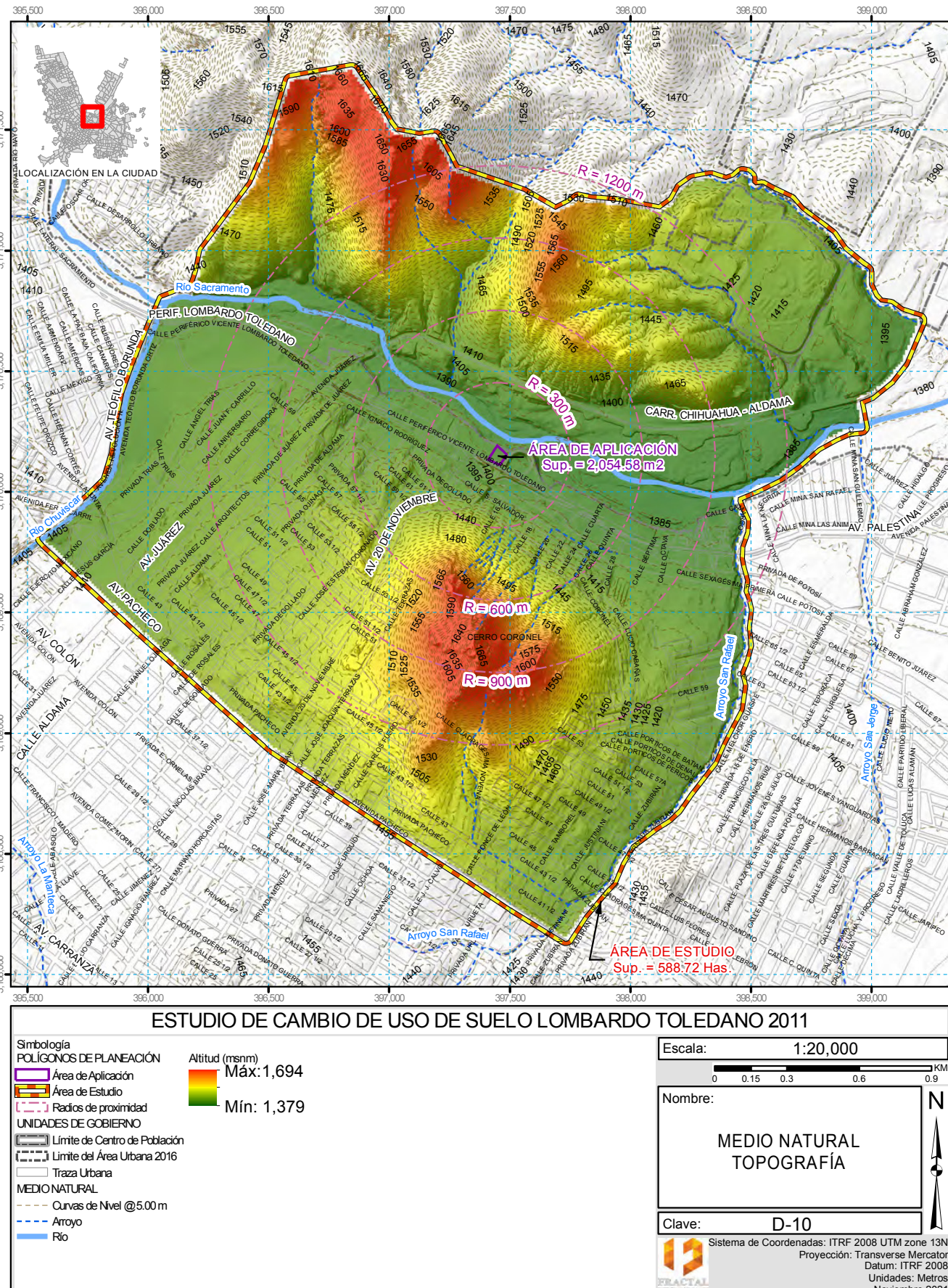
MEDIO NATURAL
EDAFOLOGÍA

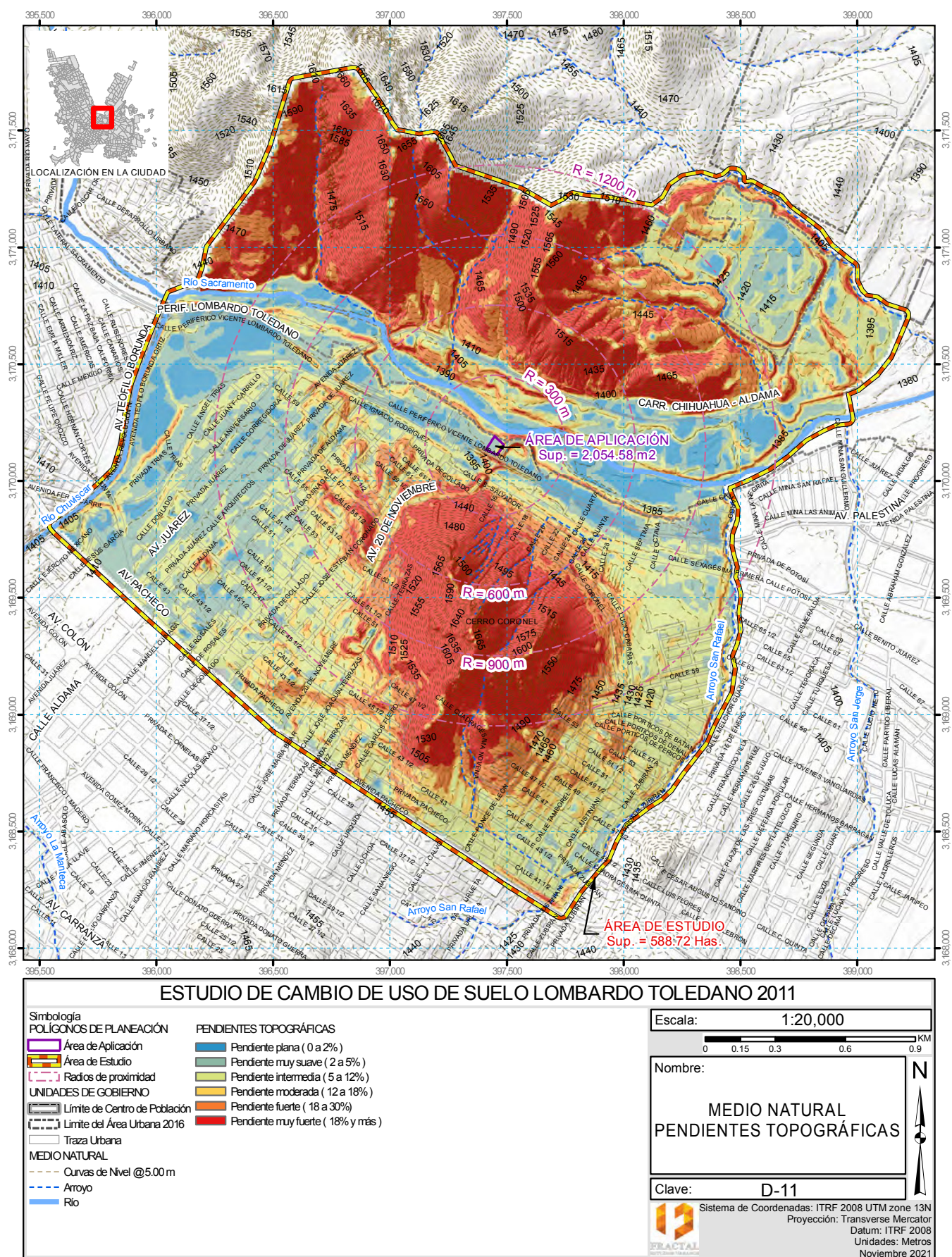
Clave:

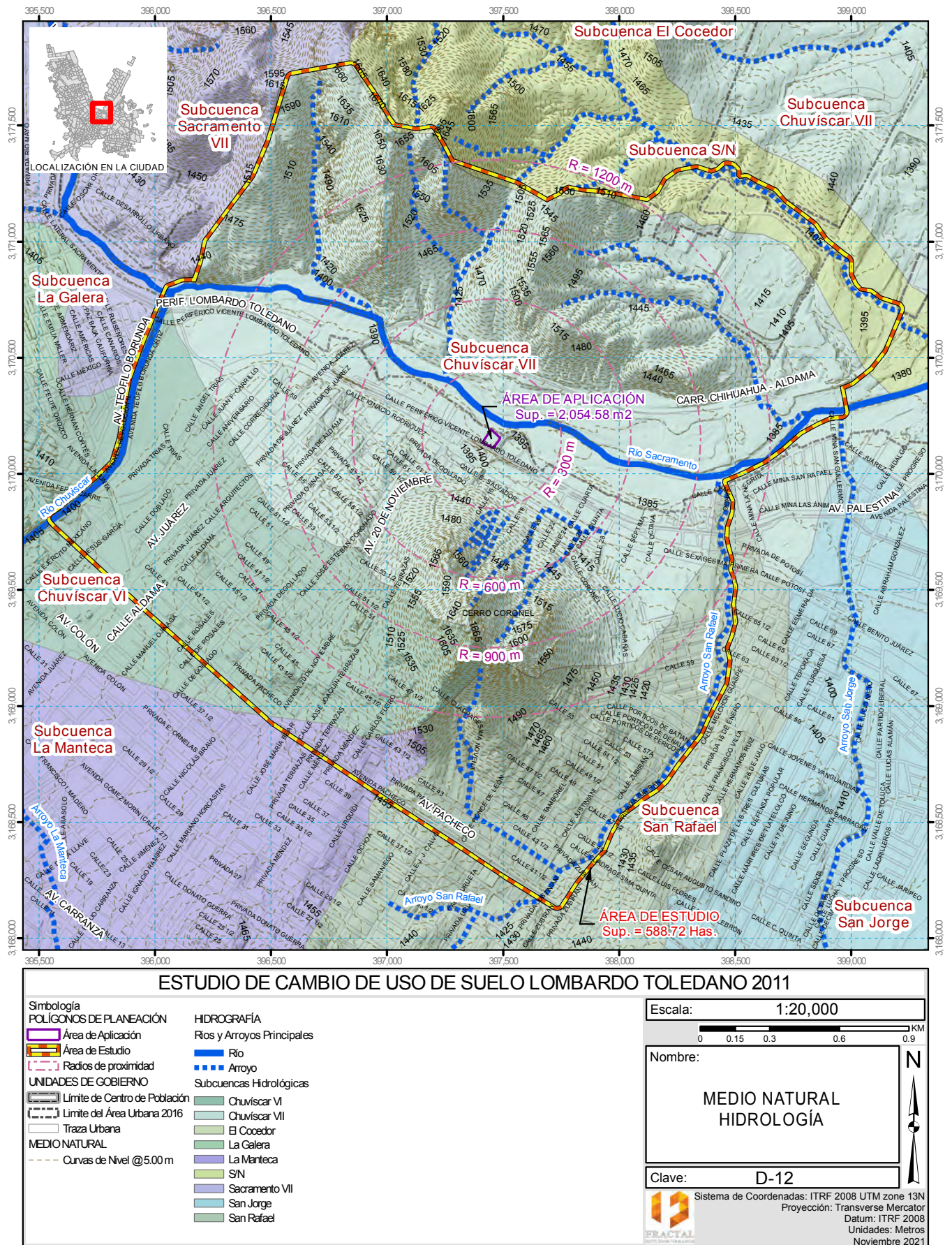
D-09

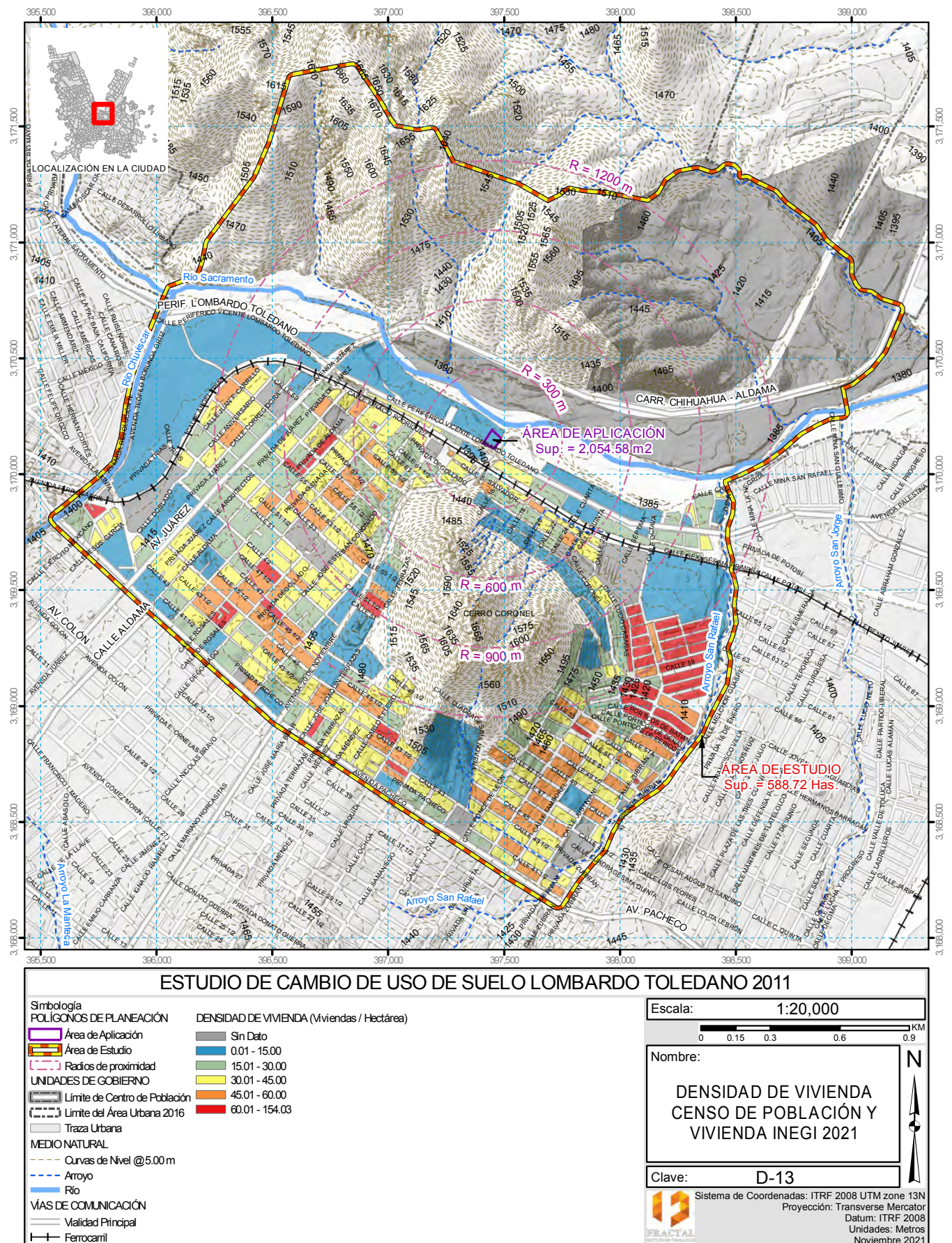
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Noviembre 2021

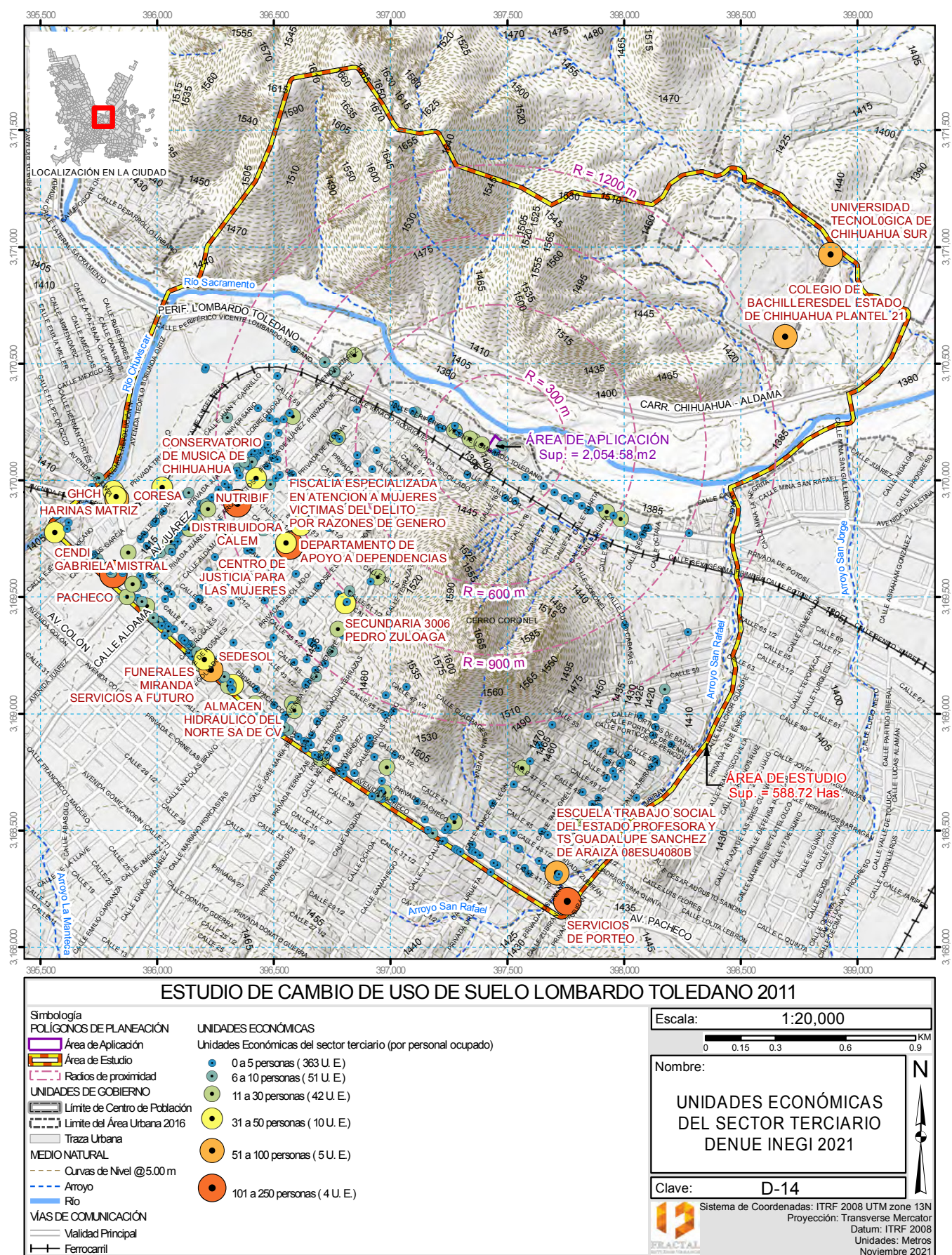


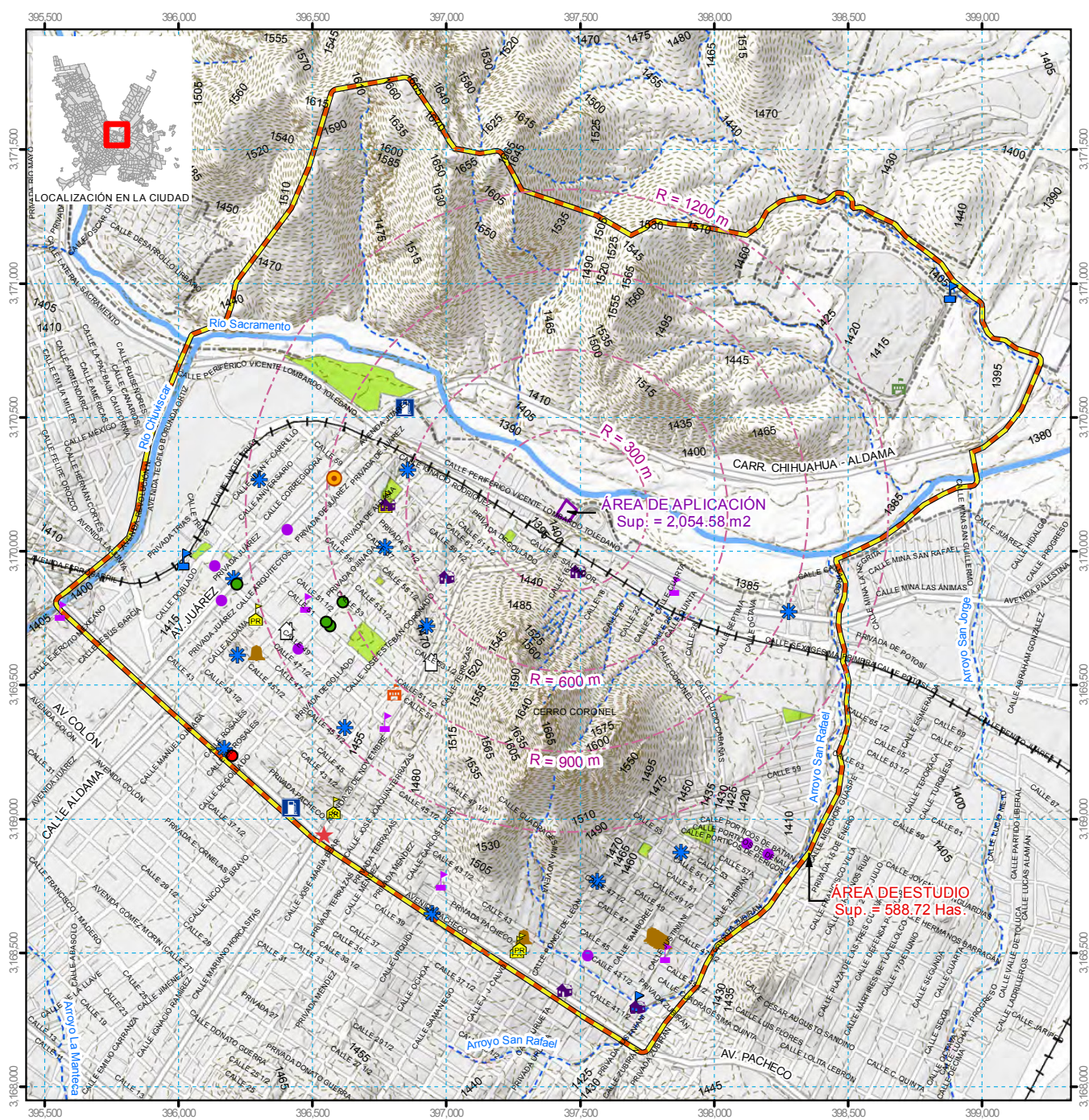












ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Símbolos	EQUIPAMIENTO URBANO	Asociaciones Religiosas	Superior
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	Administración Pública	Templo	Especial
Área de Aplicación	Gobierno Estatal		Capacitación para trabajo
Área de Estudio	Gobierno Federal	Educación	
Radio de proximidad	Asistencia Social	Preescolar	Guardería
UNIDADES DE GOBIERNO	Asilo	Primaria	Guardería
Límite de Centro de Población	Centro Comunitario	Secundaria	Servicios Urbanos
Límite del Área Urbana 2016		Media	Casera
Traza Urbana			Casolineria
MEDIO NATURAL			Recreación y Deporte
Curvas de Nivel @5.00 m			Recreación y Deporte
Arroyo			
Río			
VÍAS DE COMUNICACIÓN			
Validad Principal			
Ferrocarril			

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

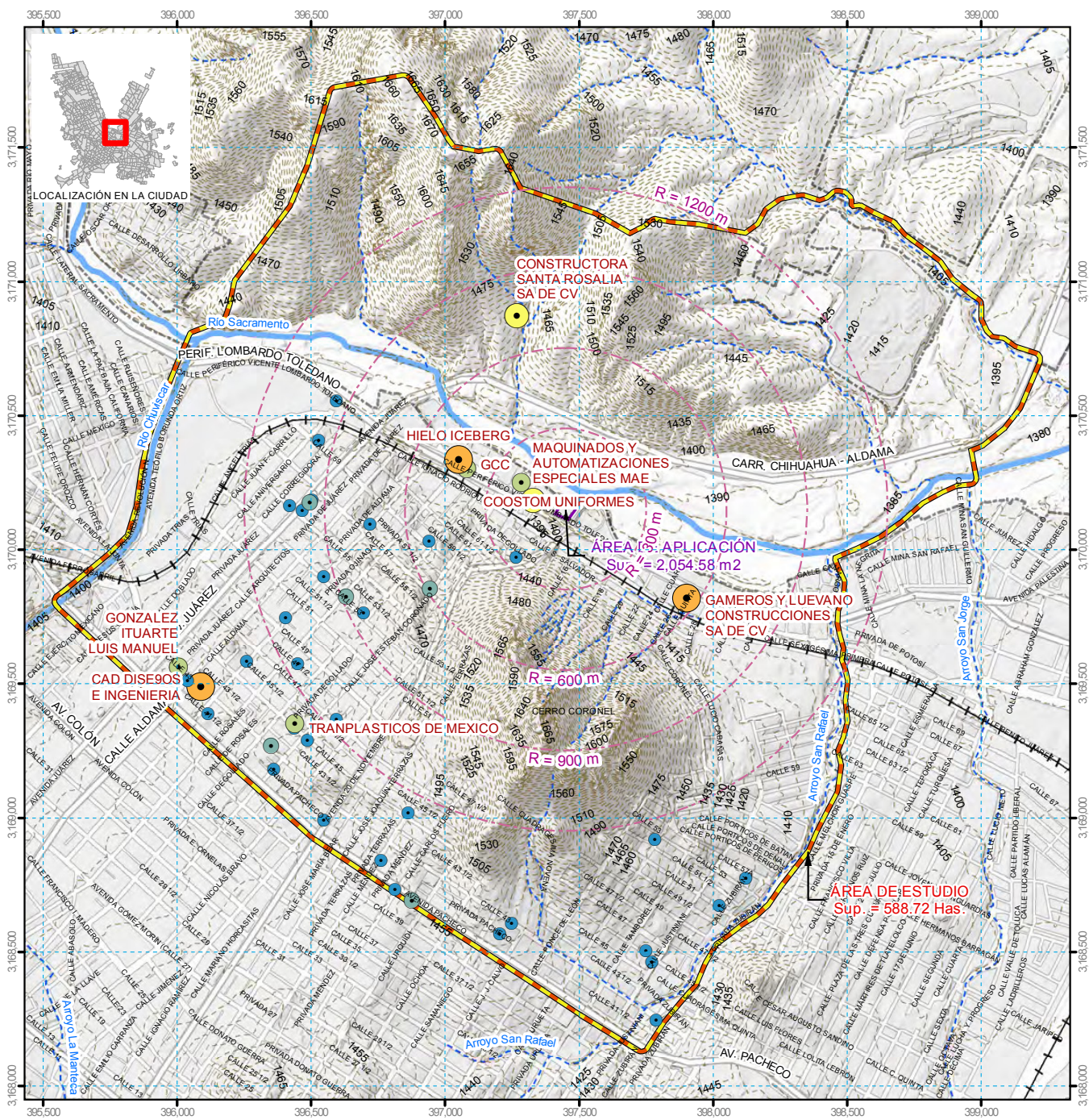
EQUIPAMIENTO URBANO

Clave:

D-15



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Noviembre 2021




ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

☐ Área de Aplicación

 Área de Estudio

[-] Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

 Límite de Centro de Población

--- Limite del Area Urbana 2016

☐ Traza Urbana

MEDIO NATURAL

--- Curvas de Nivel @5.00 m

--- Arroyo
— Río

RIO
VÍAS DE COMUNICACIÓN

Validad Principal

— Validada Principal
 — Ferrocarril

Perlocarmi

UNIDADES ECONÓMICAS

Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)

- 0 a 5 personas (31 U. E.)

● 6 a 10 personas (7 U. E.)

● 11 a.30 personas (4 U. E.)

● 1 a 50 persone (10.000)

● 31 a 50 personas (2 U. E.)

● 50 a 100 personas (3 U. E)

Escala: 1:20,000

Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS
DEL SECTOR SECUNDARIO
DENUE INEGI 2021

Clave:	D-16
--------	------

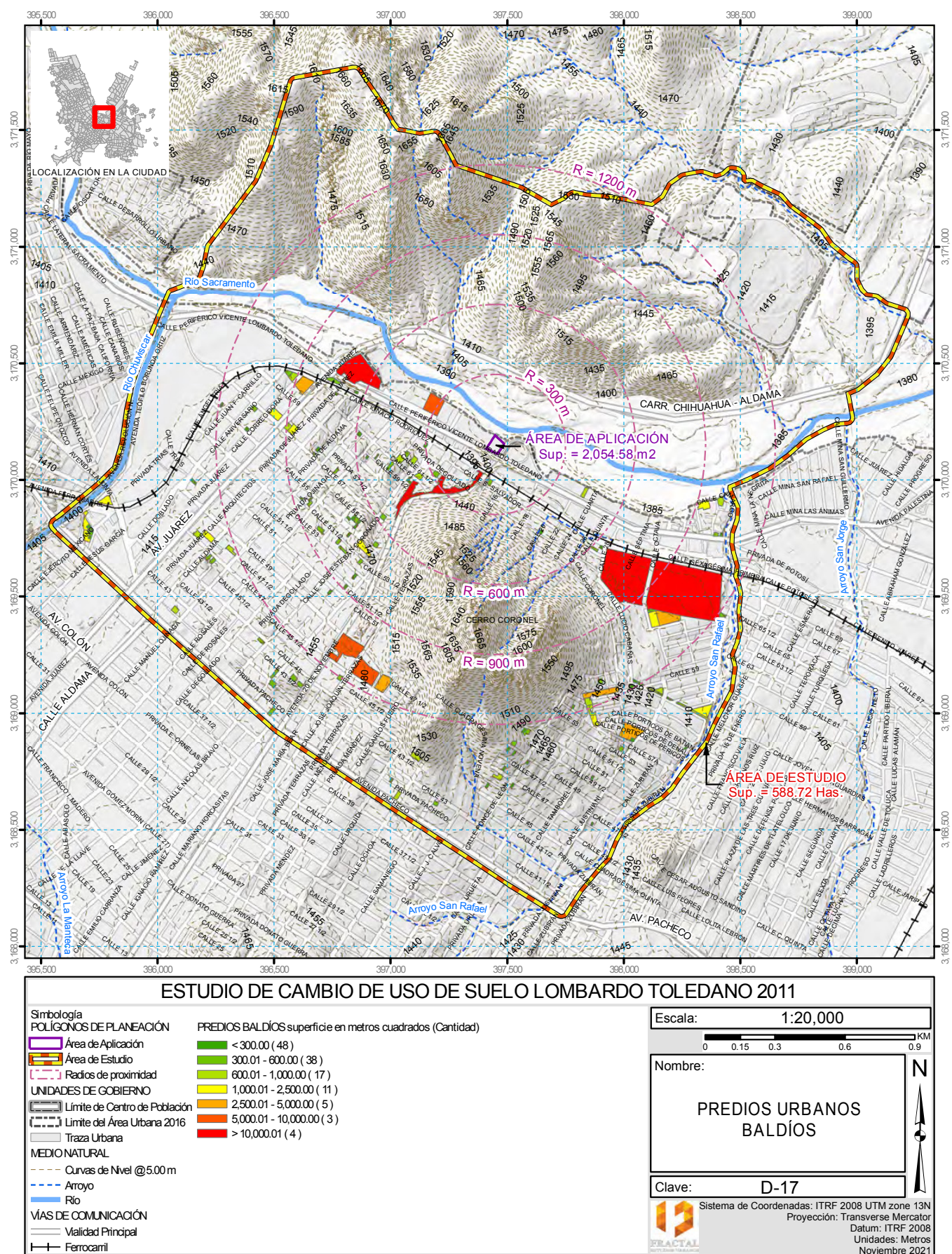
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

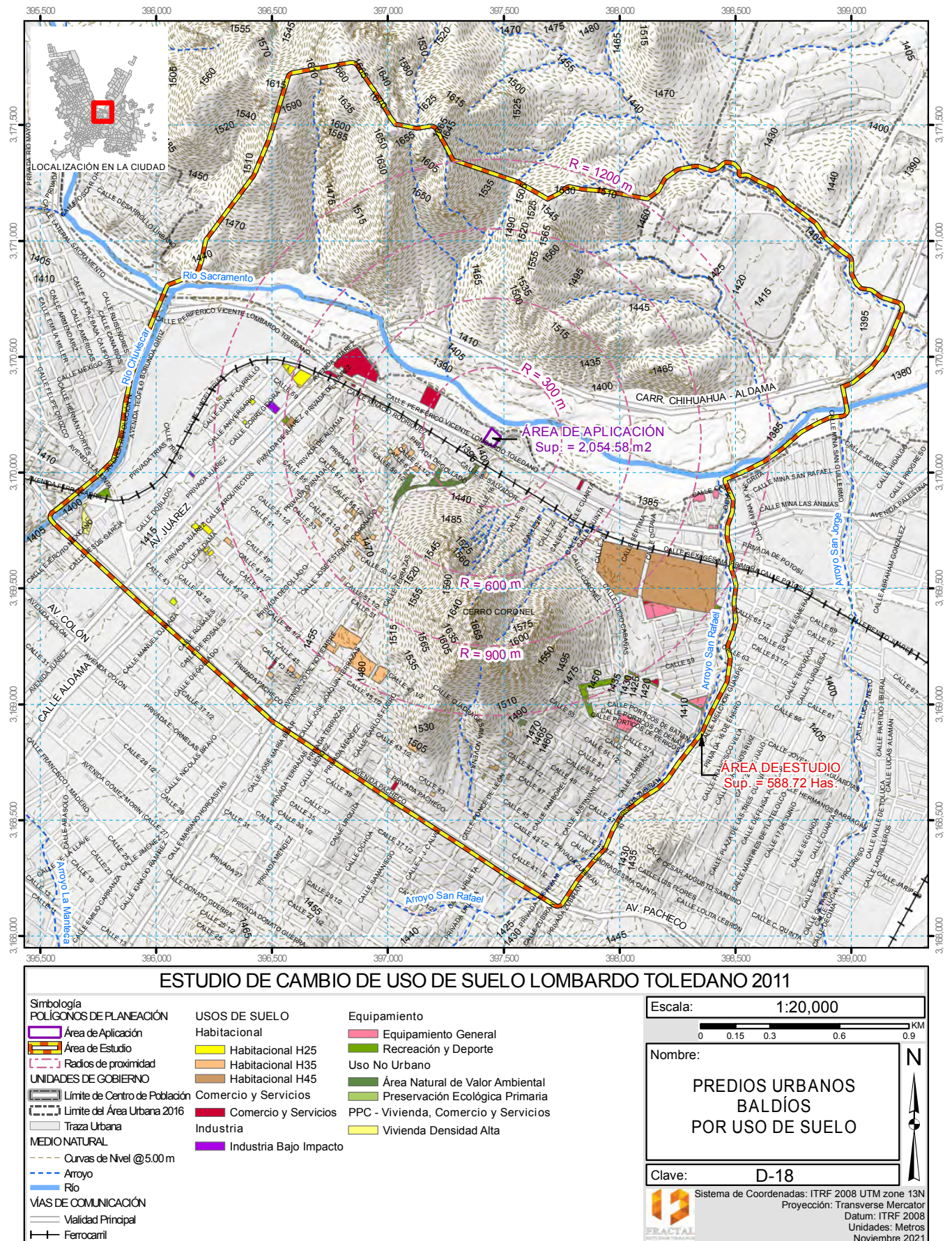
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008

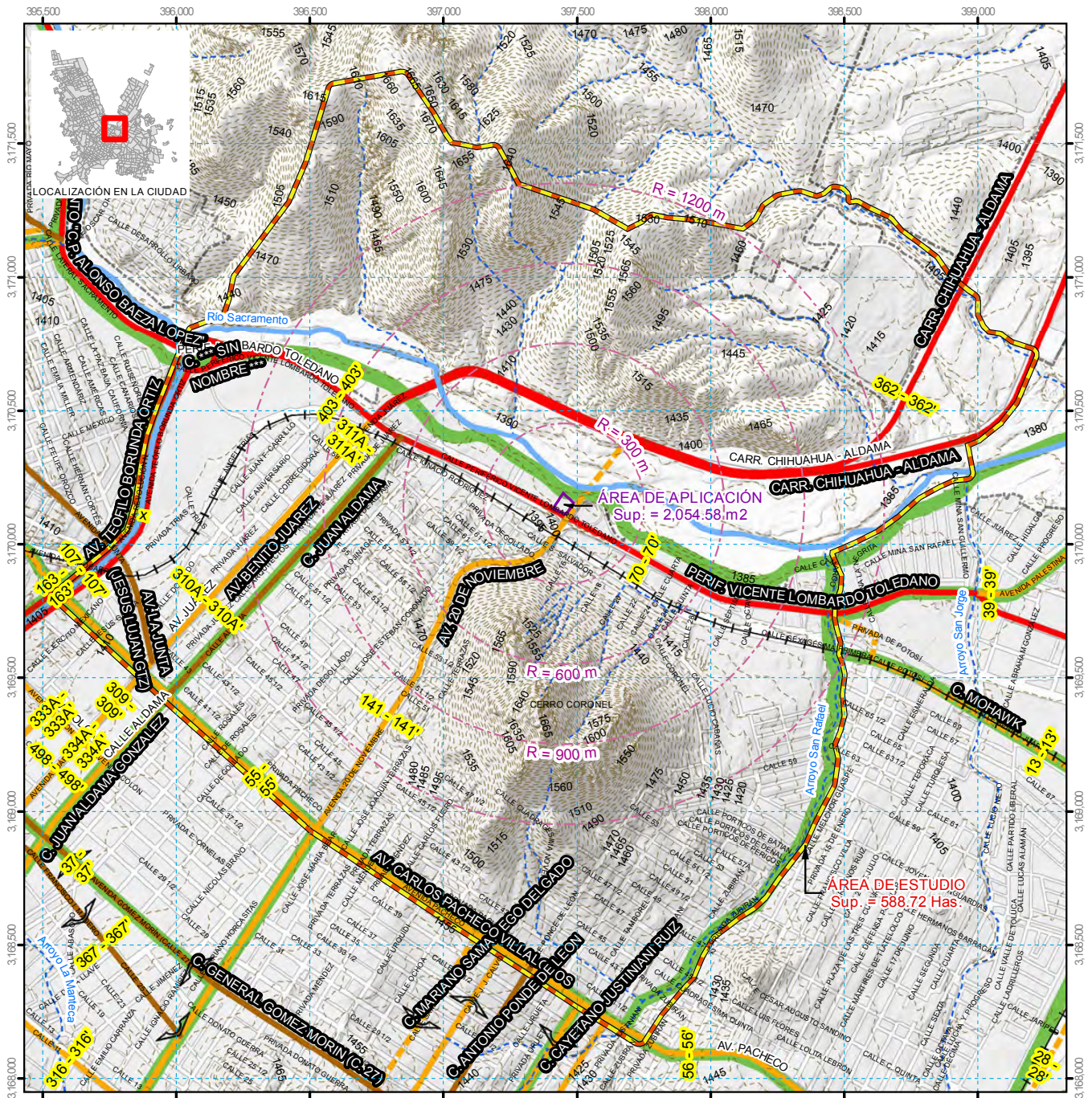
Unidades: Metros

Noviembre 2021









- Simbología**
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - Taza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @5.00 m
 - Arroyo
 - Rio
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal
 - Ferrocarril
- ESTRUCTURA VIAL PDU 2040**
- JERARQUÍA VIAL**
- De Primer Orden
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
- TRANSPORTE NO MOTORIZADO**
- Ciclovías Propuestas PDU 2040

Escala: 1:20,000

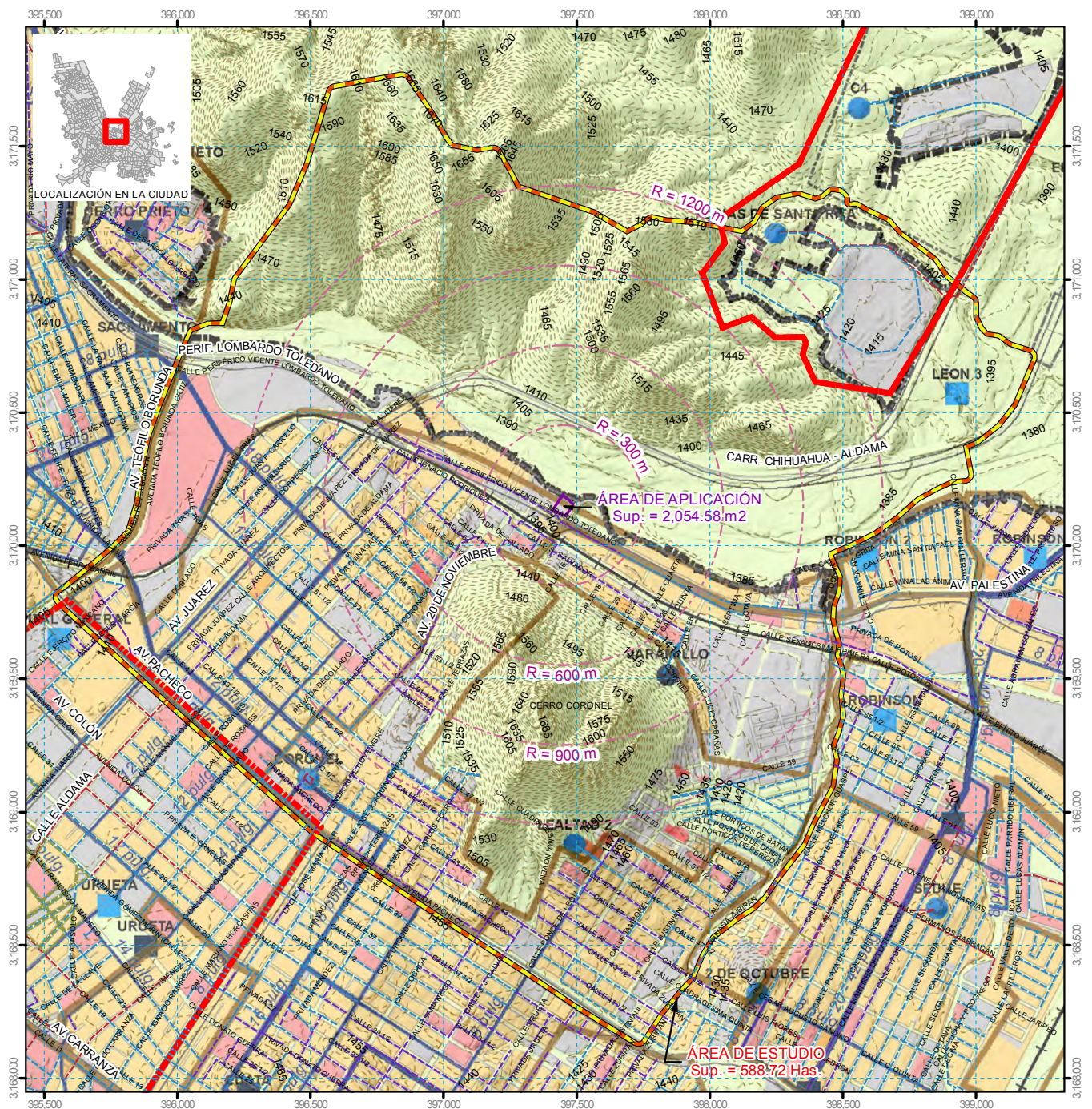
0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

**ESTRUCTURA VIAL
PDU 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: D-19

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



Símbolos

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Población

Límite del Área Urbana 2016

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @5.00 m

ZONAS SERVIDAS

Polígono Zona Servida JMÁS

RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)

Línea 2"

Línea 2 1/2"

Línea 3"

Línea 6"

Infraestructura

Área de Influencia

Tanques, Pozos y Rebombes

Categoría

Pozo

Pozo y Rebombes

Rebombeo

Tanque

Tanque elevado

Tanque y Rebombeo

Red de agua potable

Diámetro (pulgadas)

SIN

8 - 10

12 - 14

16 - 18

20 - 42

Geoestadística

Cobertura de Agua

% dentro de la vivienda

0% - 20%

21% - 40%

41% - 60%

61% - 80%

81% - 100%

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

Clave: D-20

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

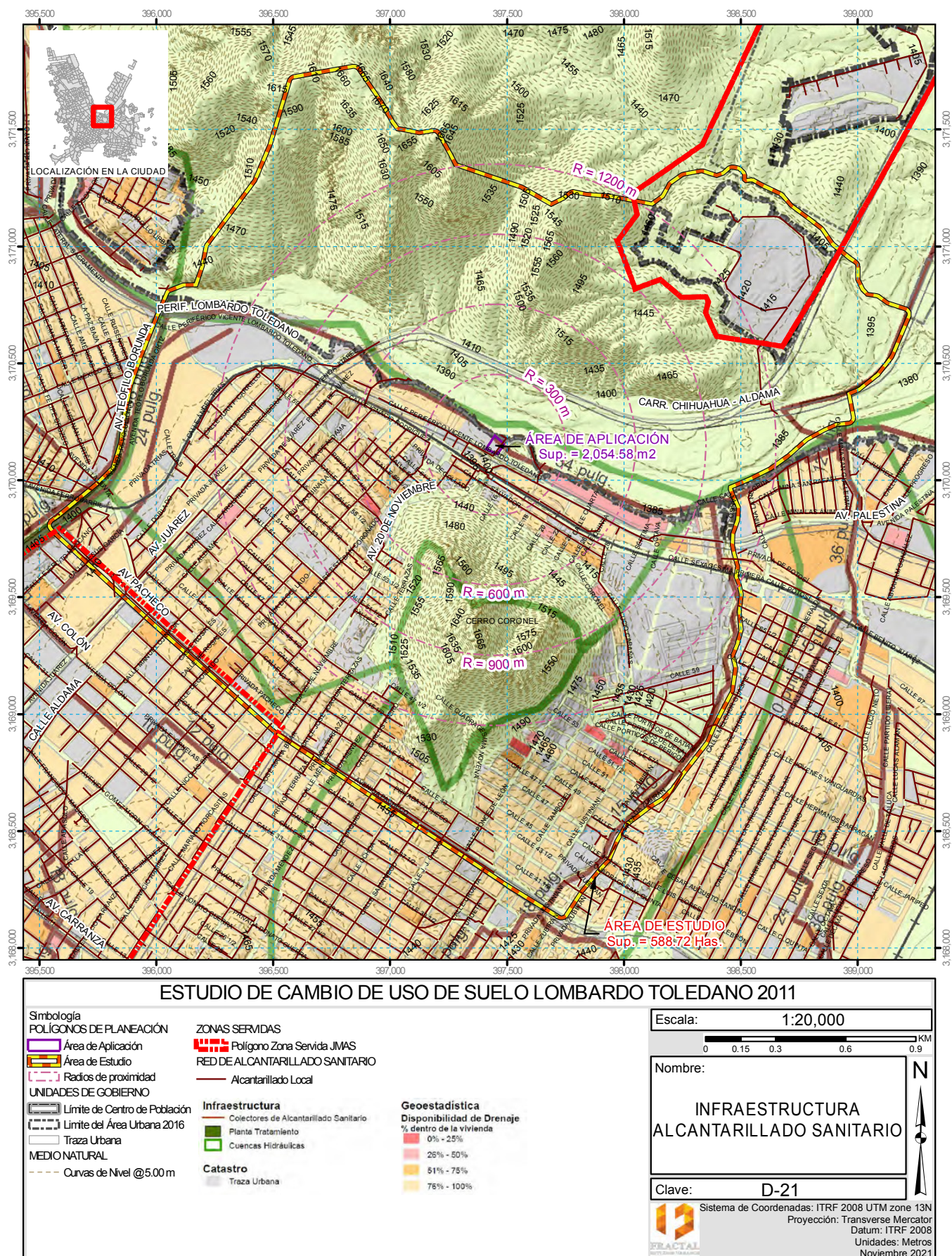
Proyección: Transverse Mercator

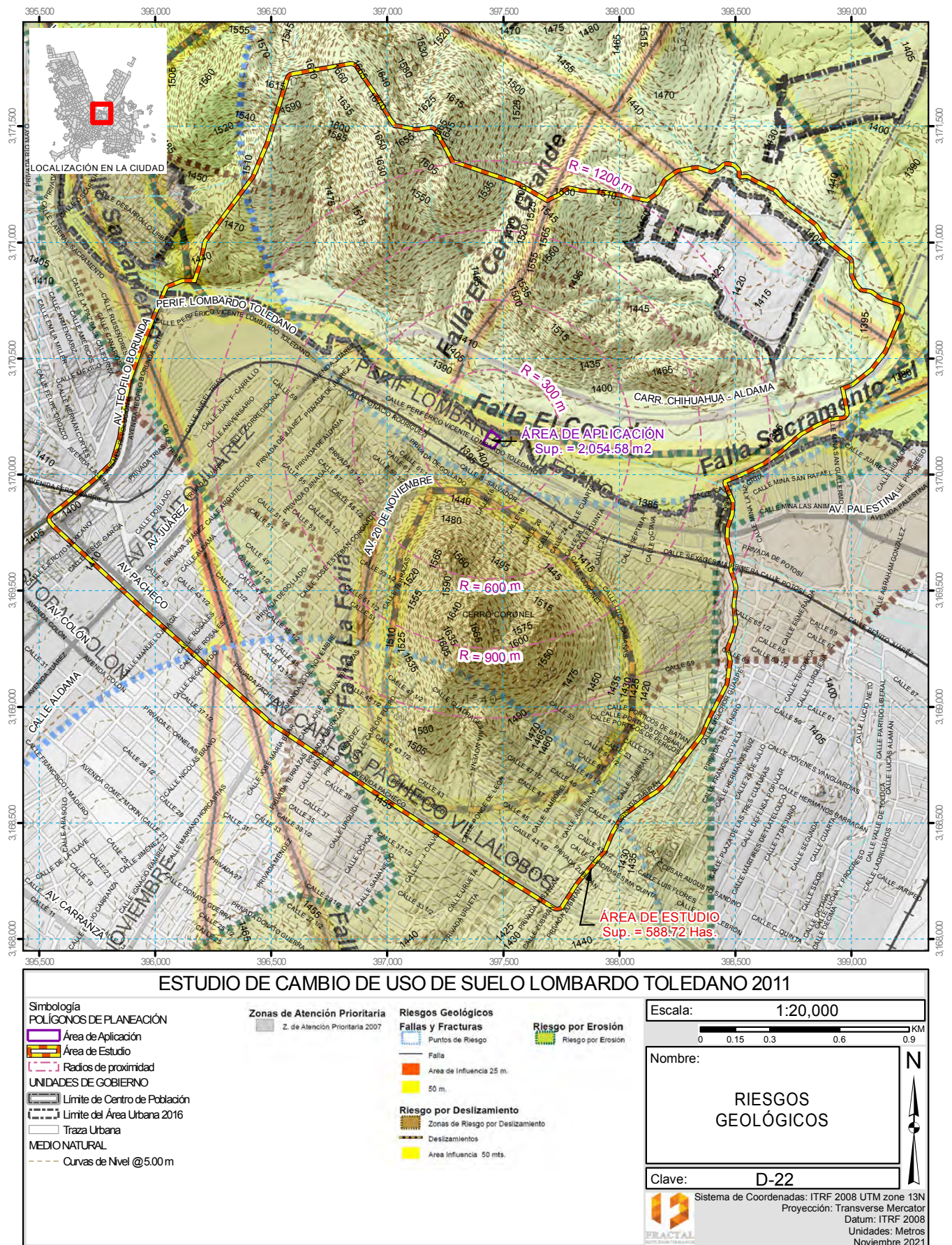
Datum: ITRF 2008

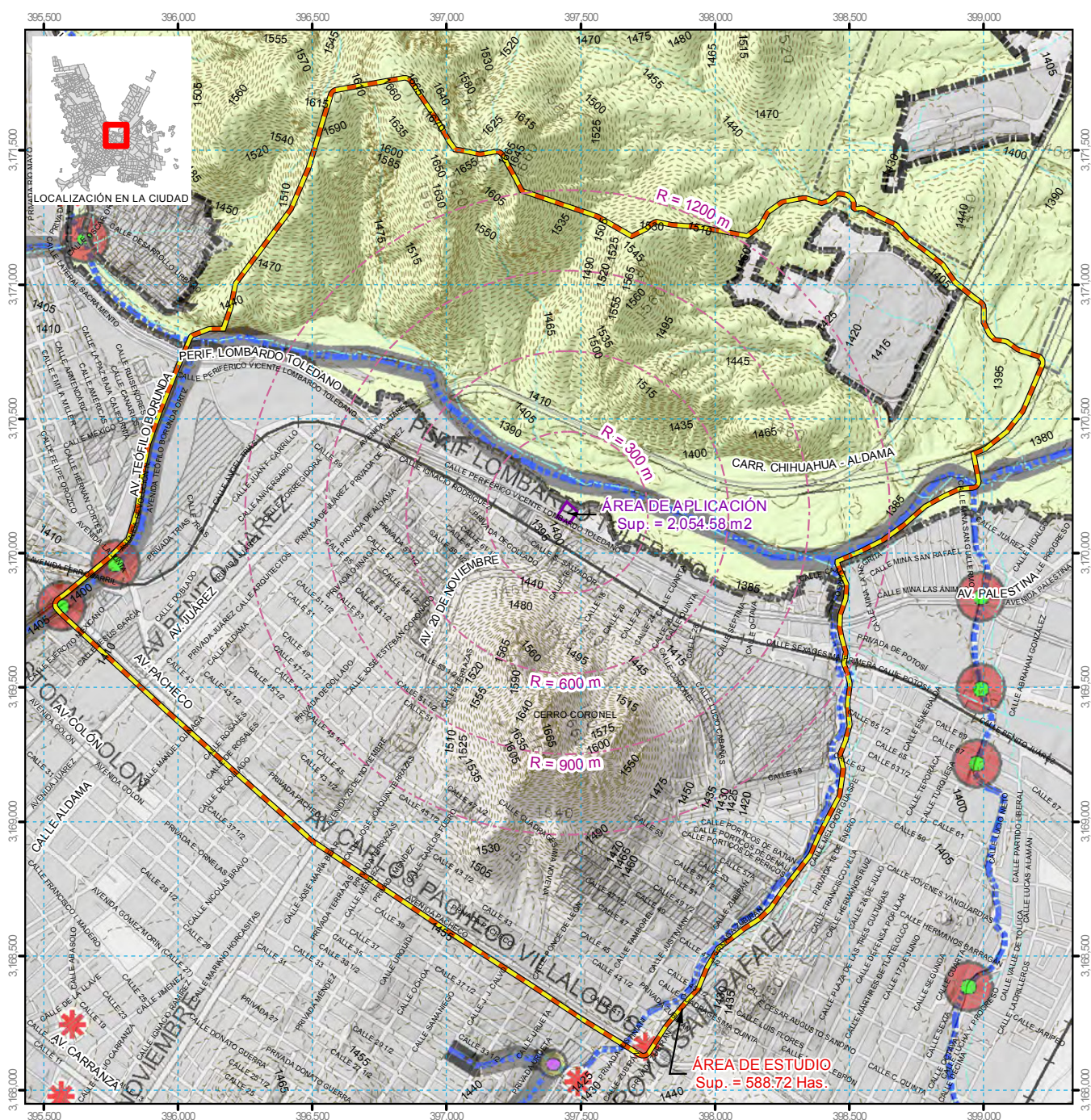
Unidades: Metros

Noviembre 2021

EFECTAL







ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite del Área Urbana 2016
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @5.00 m

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

- Capacidad Ocupada (%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escorrentamiento

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

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

Escala: 1:20,000

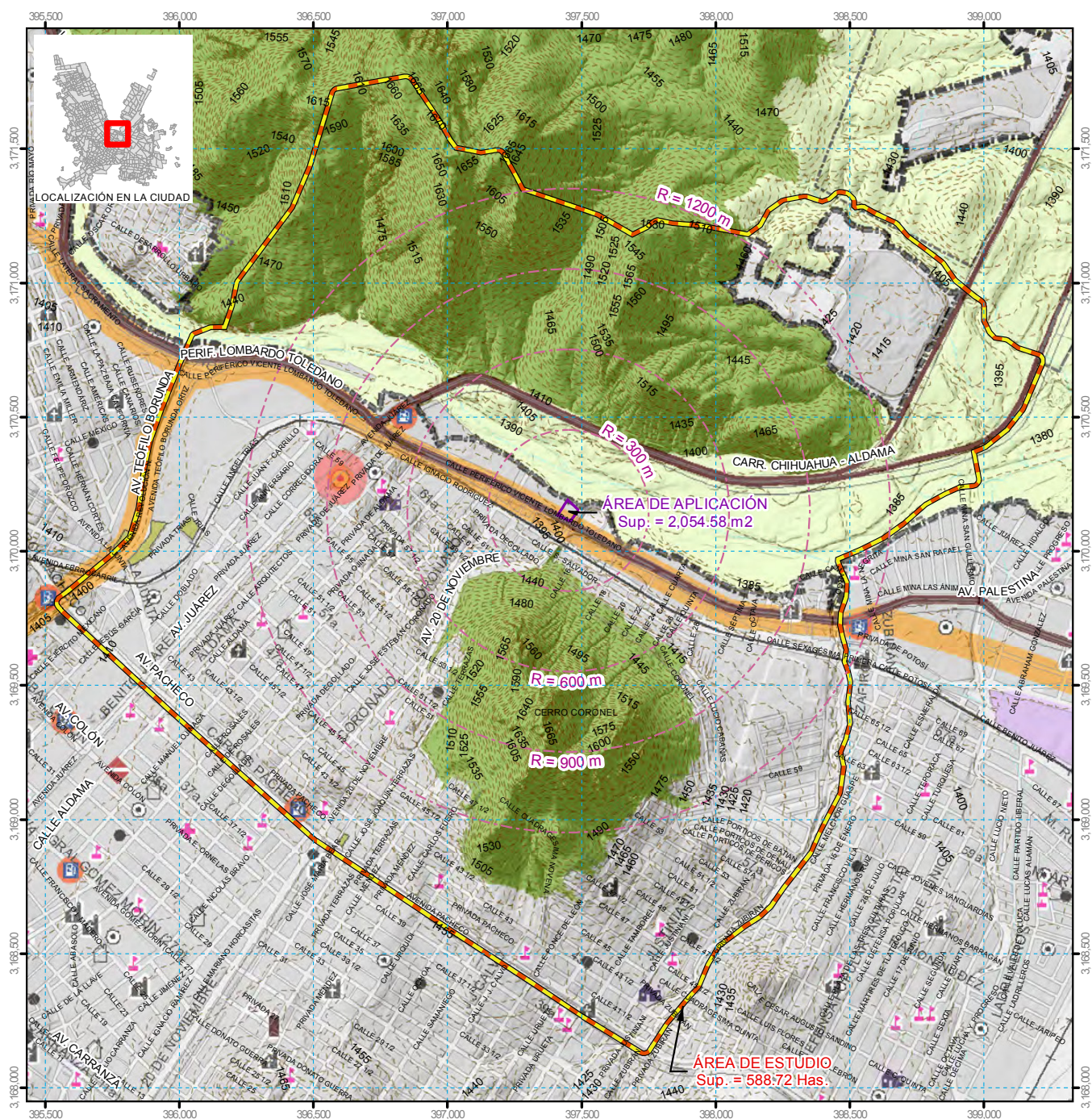
0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

**RIESGOS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: D-23

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



Simbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Población

Límite del Área Urbana 2016

Taza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @5.00 m

Actividades con Potencial de Riesgo

Industria y Servicios Urbanos

Nivel de Riesgo

Bajo

Medio

Alto

Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles

Gasolinera

Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales

Planta de Tratamiento

Comercio

Taller de Pintura

Manejo de Materiales Peligrosos

Disposición de Residuos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Radio de Amortiguamiento

Rotero Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m

Planta de Tratamiento Sur, 1183 m

PEMEX, 400 m

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

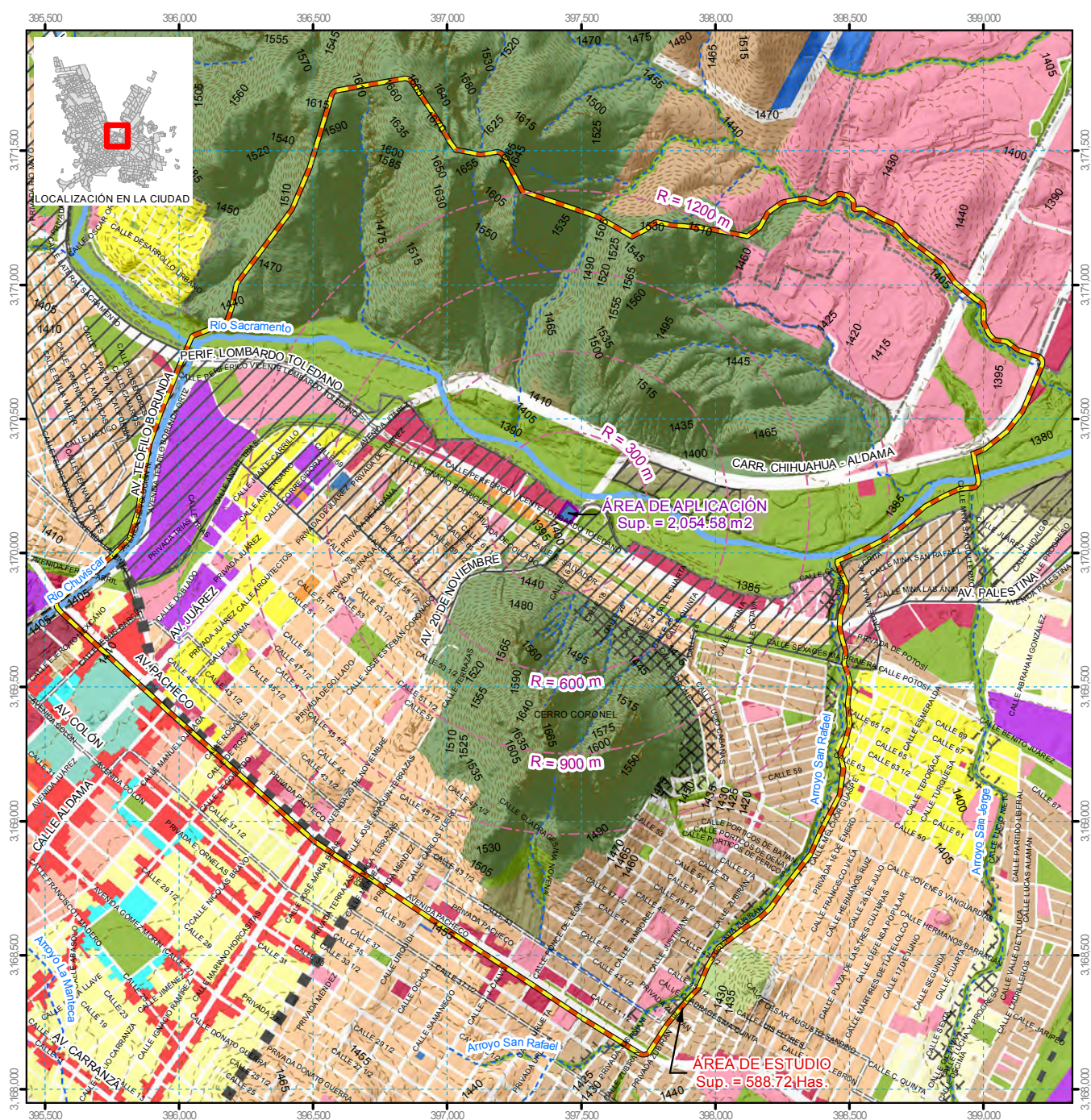
RIESGOS
ANTROPOGÉNICOS

Clave:

D-24



Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Símbología

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radio de proximidad

Unidades de Gobierno

Límite de Centro de Población

Límite del Área Urbana 2016

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @5.00 m

Arroyo

Río

CONDICIONANTE PARA USOS

Área de Borde

Uso No Conforme

ÁREA PLANEACIÓN ESPECIF.

Centro Urbano

Subcentro Urbano

Corredores de Movilidad

USOS DE SUELO

Habitacional

Habitacional H4

Habitacional H12

Habitacional H25

Habitacional H35

Habitacional H45

Habitacional H60

Comercio y Servicios

Mxto

Mxto Intenso

Mxto Moderado

Industria

Industria Bajo Impacto

Equipamiento

Equipamiento General

Recreación y Deporte

Uso Especial

ZEDEC

Uso No Urbano

Área Natural de Valor Ambiental

Preservación Ecológica Primaria

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

Vivienda Densidad Alta

Vivienda Servicios Profesionales

Vivienda Servicios Comercios

PPC - Corredores y Comercio

Corredor Impacto Alto

Corredor Impacto Medio

Comercio Servicios Generales

Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

Nodo Barrial

Nodo Emblemático

Escala: 1:20,000

0 0.15 0.3 0.6 0.9 KM

Nombre:

ESTRATEGIA
USO DE SUELO

Clave: E-01

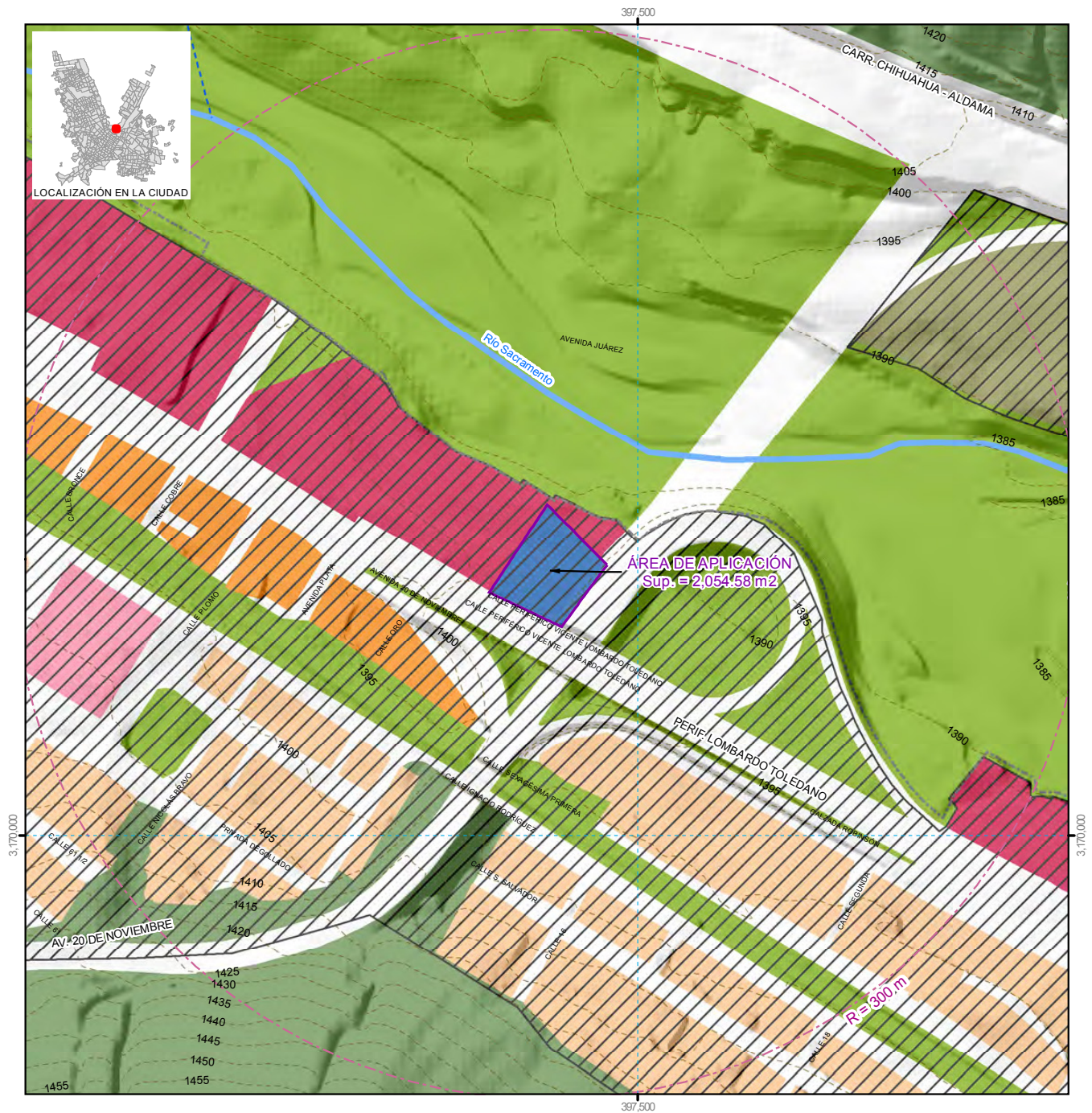
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N

Proyección: Transverse Mercator

Datum: ITRF 2008

Unidades: Metros

Noviembre 2021



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO LOMBARDO TOLEDANO 2011

Simbología	CONDICIONANTE PARA USOS	Equipamiento
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN	USOS DE SUELO	Uso Especial
Área de Aplicación	Habitacional	Equipamiento General
Área de Estudio	Habitacional H35	Recreación y Deporte
Radios de proximidad	Habitacional H60	ZEDEC
UNIDADES DE GOBIERNO	Comercio y Servicios	Uso No Urbano
Limite de Centro de Población	Comercio y Servicios	Área Natural de Valor Ambiental
Limite del Área Urbana 2016		USO DE SUELO ESTRATEGIA
MEDIO NATURAL		Mixto
Curvas de Nivel @5.00 m		Mixto Intenso
Arroyo		
Río		

Escala:	1:3,000
Nombre:	ESTRATEGIA USO DE SUELO
Clave:	E-02

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Noviembre 2021

SIN TEXTO