

*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 29 de enero de 2025.

No. 09

Folleto Anexo

ACUERDO N° 219/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

PREDIO BROADWAY 1312

SIN TEXTO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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:

ACUERDO 219/2024

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 veintitrés de octubre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Broadway 1312**", en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway número 1312 del fraccionamiento Santa Bárbara de esta ciudad, con superficie de **306.98** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Broadway 1312"**.



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 19/2024

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 23 de octubre del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, 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 la C. Rosalinda Orozco Alvarado, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Broadway 1312", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway No. 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 306.98 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen se someto 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:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Rosalinda Orozco Alvarado, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Broadway 1312", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway No. 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 306.98 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

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 veinticinco días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab".

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua".

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO BROADWAY 1312"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Rosalinda Orozco Alvarado**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Broadway 1312**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway No. 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 306.98 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Rosalinda Orozco Alvarado**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Broadway 1312**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway No. 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 306.98 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Broadway 1312**", 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 la C. Rosalinda Orozco Alvarado, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rosalinda Orozco Alvarado;

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO BROADWAY 1312"

3. Copia certificada de la Escritura Publica número 5,280 de fecha 5 de octubre de 1974, otorgada ante el Licenciado Oviedo Baca García, Notario Público número 15 para el Distrito Judicial Morelos, comparecieron por una primera parte los señores Arturo Manuel Wisbrun Rivero y Roberto Gustavo Scheider Irigoyen como apoderados generales de la señora Blanca Marcia María Schwartz Raynal de Wisbrun como la parte vendedora y por otra parte el señor Luis Yepsson Granillo, acompañado de su esposa la señora Rosalinda Orozco Alvarado de Yepsson, por una tercera parte el señor Héctor Bouchez Rivero, como apoderado y subdirector del área Chihuahua del Banco Comercial Mexicano, Sociedad Anónima y por una cuarta parte el señor Roberto Schneider Raquet, para celebrar un Contrato de Compra Venta respecto al predio identificado como lote 7 manzana C en la calle Broadway número 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara con superficie de 306.98 metros cuadrados quedando inscrito bajo el numero 842 a folios 106 del Libro 1331 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

Escritura

4. Copia certificada del Trámite Extrajudicial Intestamentario a bienes del señor Luis Yepsson Granillo de fecha 09 de octubre del 2012, otorgada ante el Lic. Jorge Mazpulez Pérez, Notario Público número 14 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron la señora Rosalinda Orozco Alvarado y sus hijos Rosalinda, Lydia Gabriela, Elvia Graciela, Luis Alberto, María Luisa y Dolores Elena todos de apellidos Yepsson Orozco, con el objeto de continuar con el Trámite Extrajudicial Intestamentario a bienes del señor Luis Yepsson Granillo, el cual resuelve que se tienen por repudiados los derechos hereditarios que les pudiere corresponder a los C. Rosalinda, Lydia Gabriela, Elvia Graciela, Luis Alberto, María Luisa y Dolores todos de apellidos Yepsson Orozco en la sucesión intestamentaria a bienes de su parte el señor Luis Yepsson Granillo, en consecuencia, se declara como única y universal heredera a la señora Rosalinda Orozco Alvarado en la sucesión intestamentaria a bienes del señor Luis Yepsson Granillo, así como albacea de la misma;

Escritura

5. Copia simple del Estado de Cuenta, expedido por Tesorería Municipal y acompañado de copia simple del recibo de pago del predial de fecha 15 de enero del 2024;

6. Oficio DASDDU/368/2024 de fecha 14 de mayo del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

7. Oficio 317/2024 de fecha 03 de junio de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo contenido en el mismo;



PRESIDENTE
CHIHUAHUA

Handwritten signature or initials.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO BROADWAY 1312"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

8. **Oficio DASDDU/364/2024** de fecha 14 de mayo del 2024, 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 zona;
9. **Oficio DDHE/0572/2024** de fecha 27 de mayo del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/461/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0554/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 64 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 8 de agosto del del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Eva América Mayagoitia Padilla, Issac Diaz Gurrola y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Copia del Acta de la Primera Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 27 de septiembre del del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó la ratificación del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/057/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 03 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso;



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/057/2024 de fecha 03 de octubre de 2024, 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 dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano y Ambiental el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 64 celebrada el día 8 de agosto del 2024 y Primera Sesión Extraordinaria celebrada el 27 de septiembre del 2024, en las cuales se aprobó y ratificó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

[Firma manuscrita]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO BROADWAY 1312"

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; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Broadway 1312**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway No. 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 306.98 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

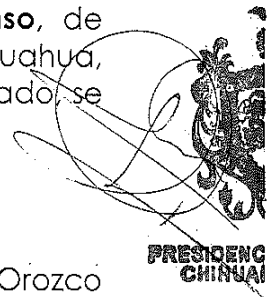
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Rosalinda Orozco Alvarado, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Pedio Broadway 1312**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 7 de la manzana C, ubicado en la calle Broadway No. 1312 del Fraccionamiento Santa Bárbara de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 306.98 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

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

Handwritten initials and marks on the left margin.

Handwritten mark on the left margin.



PRESIDENC
CHIHUAHUA

Handwritten mark at the bottom right.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO BROADWAY 1312"



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.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 23 días del mes de octubre del año 2024.

**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

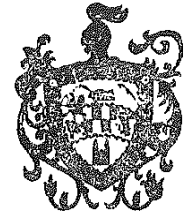
DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO BROADWAY 1312"

Maria Guadalupe Aragón Castillo
MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

Castillo
A
HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. ROSALINDA OROZCO ALVARADO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO BROADWAY 1312", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 7 DE LA MANZANA C, UBICADO EN LA CALLE BROADWAY NÚM. 1312 DEL FRACCIONAMIENTO SANTA BÁRBARA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 306.98 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"





PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/057/2024

Chihuahua, Chih., 03 de octubre de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Rosalinda Orozco Alvarado** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 7, de la Manzana C, ubicado en la Calle Broadway No. 1312, del Fraccionamiento Santa Bárbara, con una superficie de **306.98m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Predio Broadway 1312**" 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 **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Mixto Intenso**.

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/368/2024 de fecha 14 de mayo de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Predio Broadway 1312**" solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 317/2024 de fecha 03 de junio del 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Predio Broadway 1312**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/364/2024 de fecha 14 de mayo de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0572/2024 de fecha 27 de mayo del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se no cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. Oficio DASDDU/461/2024 de fecha 12 de Junio de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles,

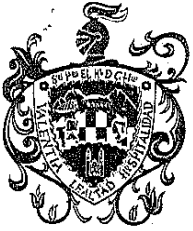
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

COTEJADO



MUNICIPAL
UA, CHIH.



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 Chuvíscar 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/DRPA/0554/2024 de fecha 17 de junio del 2024** 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 Broadway 1312"** fue presentado en la **Sexagésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **8 de agosto del 2024** y ratificado en la **Primera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de septiembre del 2024** 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 CONDICIONADO a presentar estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 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 la propietaria.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficio No. DASDDU/368/2024 de fecha 14 de mayo del 2024, 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. Oficio No. 317/2024 de fecha 03 de junio del 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/364/2024 de fecha 14 de mayo del 2024 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. DDHE/0572/2024 de fecha 27 de mayo del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- 8. Oficio No. DASDDU/461/2024 de fecha 12 de junio del 2024, 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.
- 9. Oficio No. SJ/DRPA/0554/2024 de fecha 17 de junio del 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
- 10. Copia simple de la Sexagésima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 8 de agosto del 2024 y la Primera Sesión Extraordinaria el día 27 de septiembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
- 11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
- 12. Copia del comprobante de pago del trámite.
- 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. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Broadway 1312".

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



LIC JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

GA MUNICIPAL
AHLA, CHIH.

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

C.C.P. Archivo,
ADN/JECV/MBCH/ovea

el

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

PREDIO BROADWAY 1312

PROMOTORA

ROSALINDA OROZCO ALVARADO



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: 2024-03 CUS BROADWAY 1312
FEBRERO 2024

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	
6.	Estructura Vial	
a)	Av. Universidad / Av. Vallarta (sección 148 - 148')	
b)	Av. Tecnológico (secciones 71 - 71' y 72A - 72A')	
c)	Av. Juan Escutia (secciones 116A - 116A', 329A - 329A' y 330A - 330A')	
d)	C. Sicomoro (secciones 211 - 211' y 212' - 212')	
e)	C. Ignacio Zaragoza (secciones 203A - 203A', 204A - 204A' y 205A - 205A')	
f)	Av. José María Iglesias (sección 223A - 223A')	
g)	C. Río Aros (sección 198A - 198A')	
h)	C. Manuel González Cossio (sección 83A - 83A')	
i)	C. Pascual Orozco (sección 63A - 63A')	
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 2022-2027	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024	
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.....	
d)	Gas Natural.....	
7.	Movilidad	
a)	Av. Tecnológico (sección 72 – 72').....	
b)	Av. Juan Escutia (sección 116 - 116').....	
c)	Av. Ignacio Zaragoza (secciones 204 – 204' y 205 – 205').....	
d)	C. Río Aros (sección 198– 198')	
e)	C. Manuel González Cossio (sección 83– 83')	
f)	C. Arroyo El Mimbres (sección 213– 213').....	
g)	C. Pascual Orozco (sección 63– 6.').....	
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 del 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 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 consolidado de régimen privado al interior del Fracc. Santa Bárbara en la zona norte de la ciudad. Sobre dicho fraccionamiento se han venido desarrollando diferentes giros de actividad con usos diferentes al habitacional que convive en la zona con una amplia gama de giros no habitacionales y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre el predio en propiedad de Rosalinda Orozco Alvarado, el cual cuenta con uso de suelo Habitacional con Densidad H45. El cambio de uso se promueve para la regularización de la actividad de oficinas sobre construcción existente que complementan y diversifican la oferta de giros comerciales de servicios existentes en la zona, amparado la propuesta en uso de suelo Mixto Intenso aprovechando su ubicación estratégica en la zona de influencia del corredor estratégico de la Av. Tecnológico.

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 norte de la ciudad, en particular los sectores urbanos de antigua creación en los cuales convive la vivienda con servicios muy diversos que cuentan con conectividad a importantes vialidades jerárquicas de servicio urbano tales como Av. Tecnológico, Av. Universidad y Av. Juan Escutia por mencionar a las más representativas en la zona de interés, se han ido consolidando actividades productivas aprovechando dicha condición, fomentadas en la vocación del suelo y la necesidad de consolidar servicios complementarios para la zona aprovechando sus condiciones de accesibilidad y vinculación. Existe una imperiosa necesidad de reconocer las actividades existentes y su capacidad para diversificar la oferta de servicios en predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la consolidación de corredores presentes amparado por instrumentos planeación que han regularizado y fomentado al sector como un polo de desarrollo a actividades productivas.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Rosalinda Orozco Alvarado, quienes pretende regularizar las condiciones de un predio particular de su propiedad sobre el cual existe construcción habilitada que oferta servicios que complementan la importante actividad económica presente por la preexistencia de una zona con aprovechamiento mixto del suelo que beneficia a la ciudad en general, aprovechando su ubicación estratégica en una zona con enlace a vialidades de carácter urbano y regional, adecuando su uso actual y reconociendo su aprovechamiento del suelo basados en lo permitido por marco de planeación actual aplicable, con el propósito de formalizar un giro de oficinas, complementario a las necesidades de dotación de servicios para la zona ya consolidada, 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 actividades mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de reconversión de usos en predios que tiendan a consolidar 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 Habitacional con Densidad H45 establecido dentro del PDU 2040 a Mixto Intenso que le permita albergar un proyecto integrado a su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el creciente impulso económico propio de la zona como un polo de desarrollo de actividades que benefician a un amplio sector de la ciudad vinculado a vialidades y corredores de importante presencia tanto urbana como económica.

Esta propuesta se realiza sobre un predio ya consolidado en una zona de naturaleza mixta en cuanto al aprovechamiento del suelo al interior de la mancha urbana en la zona norte 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 sectores habitacionales que presentan índices altos de habitabilidad y densidad y con capacidad de enlace a la red vial de carácter urbano. Se anexa 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:

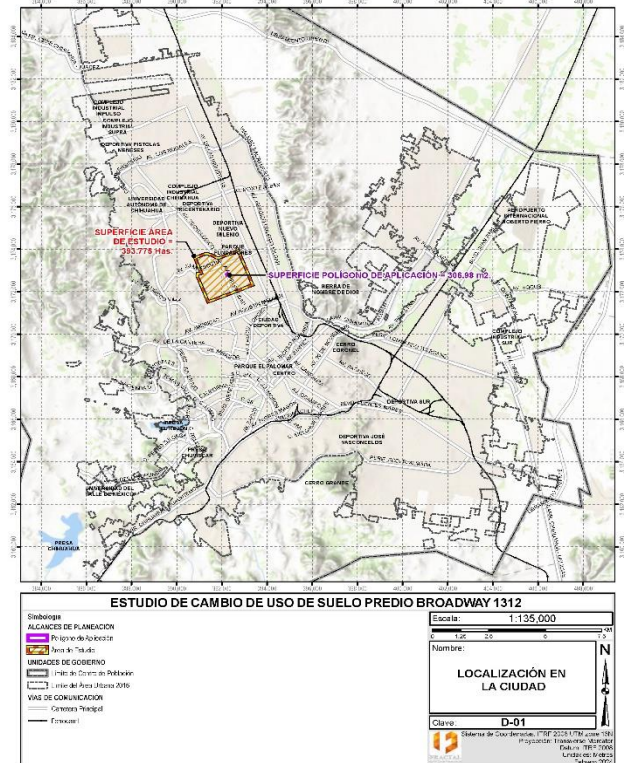


Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

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

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

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

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.

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, construidos 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 fundos 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.

LXVI. 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 el reconocimiento de actividades en un predio consolidado de propiedad particular que es Recreación y Deporte 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 que reconozca y potencialice el potencial económico de la zona 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 presente en la zona, con actividad comercial, de servicios y microindustrial prevaeciente, 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 consolidada con desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de antigua creación; condicionan a realizar

adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para establecer 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 trazo de vialidad C. Che Guevara, Arroyo El Mimbres y vialidad C. Francisco Villa, limite poniente con línea continua sobre trayectoria de vialidad C. América Latina; al sur en línea continua sobre vialidad C. Sicomoro y al oriente por línea quebrada en trayectoria de vialidades Av. José María Iglesias, Av. Juan Escutia y C. José María Mata; para conformar un polígono con una superficie de 393.775 Has.

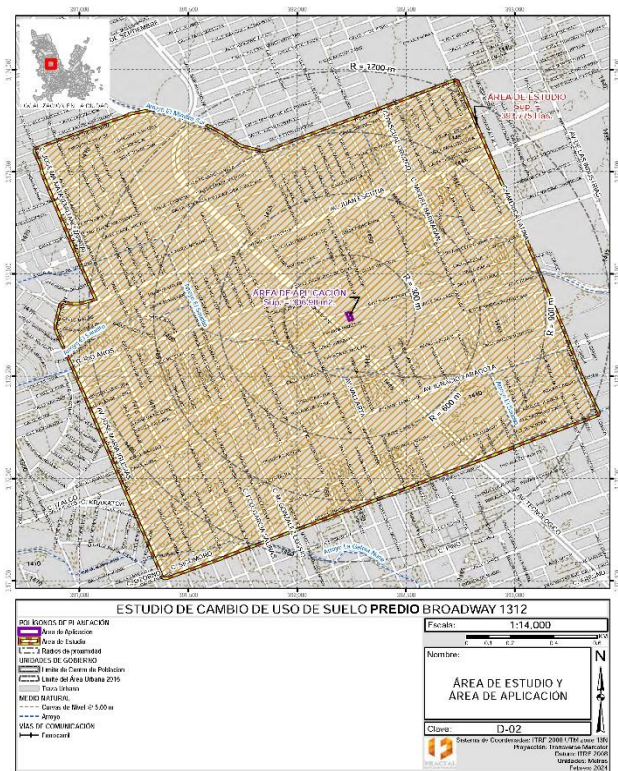


Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación. ¹²

Para la definición del polígono anteriormente descrito, se analizaron los siguientes 17 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 aquí expuesta:

¹² Fuente: Elaboración propia.

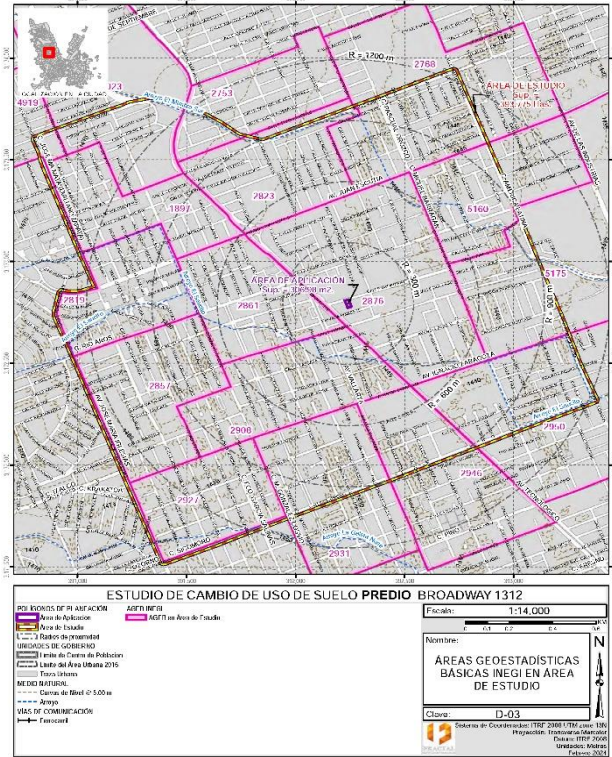


Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEB's 2753, 2768, 2823, 2931, 2946, 2950, 4919, 4923, 5160 y 5175 fueron considerados en cuanto a su 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 consolidado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona central de la ciudad que cuentan con una superficie de 306.98 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 231-018-007 que corresponde al Lote 7, Manzana C, con domicilio señalado en C. Broadway No. 1312 del Fracc. Santa Bárbara.

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

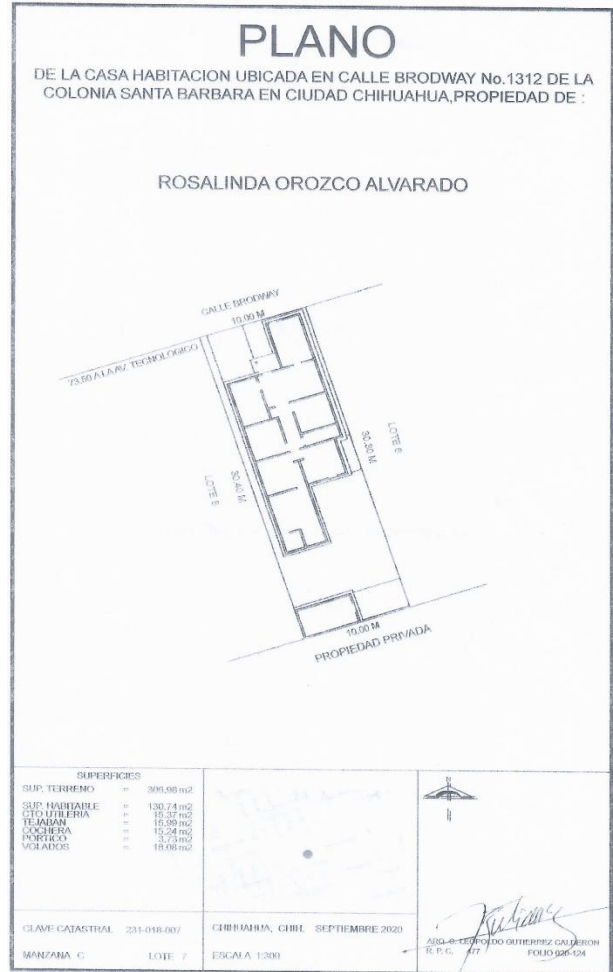


Fig. 4 Plano catastral predio 231-018-007.¹⁴

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 Habitacional con Densidad H45 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.

Se ampara la propiedad a favor de Rosalinda Orozco Alvarado, casada bajo régimen de sociedad conyugal con Luis Yepsson Granillo ya fallecido lo cual consta en el Trámite Extrajudicial Intestamentario a Bienes interpuesto ante Notario Público No. 14 del Distrito Judicial Morelos, Lic. Jorge Mazpúlez Pérez; asimismo, se hace constar ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Morelos la propiedad del predio con una superficie total de 306.98 metros cuadrados para el Lote 7, Manzana C del Fracc. Santa Bárbara; localizado en Calle Broadway Número 1312 su Incripción con No. 842, Folio 106, Libro 1331, de la Sección Primera.

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 al interior de la Colonia Granjas sobre Calle Nogal que otorga 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 (2021) 26,544.06 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 26,544.06 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**

La presente propuesta para el cambio de uso de suelo 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 la conformación y regularización de actividades productivas en el sector totalmente consolidado, con la transformación de actividades para 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 naturalmente mixto ya consolidado al interior del Fracc. Santa Bárbara, vinculada a vialidades de carácter e influencia urbana sobre una vialidad totalmente consolidada y funcional.

II. **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA**

El régimen de tenencia de la tierra de la zona norte 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 Rosalinda Orozco Alvarado, casada bajo régimen de sociedad conyugal con Luis Yepsson Granillo ya fallecido lo cual consta en el Trámite Extrajudicial Intestamentario a Bienes interpuesto ante Notario Público No. 14 del Distrito Judicial Morelos, Lic. Jorge Mazpúlez Pérez; asimismo, se hace constar ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Morelos la propiedad del predio con una superficie total de 306.98 metros cuadrados para el Lote 7, Manzana C del Fracc. Santa Bárbara; localizado en Calle Broadway Número 1312 su Incripción con No. 842, Folio 106, Libro 1331, de la Sección Primera.

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 consolidación de la Av. Tecnológico como corredor urbano de conexión entre la zona centro y Carretera a Ciudad Juárez; con una consolidación importante de gran presencia urbana en cuanto a la disponibilidad de comercio y servicios que conforman al corredor, el cual adquirió una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de carácter urbano por su conexión hacia importantes vialidades de trayectoria perpendicular a ésta como son Av. Américas, C. Zaragoza, C. Sicomoro, Av. Juan Escutia, Av. Homero y diversos pares viales que representan vinculación entre las zonas oriente y poniente de Av. Universidad conformada como un importante corredor urbano de la ciudad, acondicionado para favorecer la movilidad en un esquema integral, así como 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 fuerte presencia y alto valor en cuanto a actividad económica y social en beneficio de la ciudad.



Fig. 8 Vista de corredor Av. Tecnológico 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 área de influencia del Subcentro Norte y del corredor urbano de Av. Tecnológico, conformado y planeado como uno de 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.

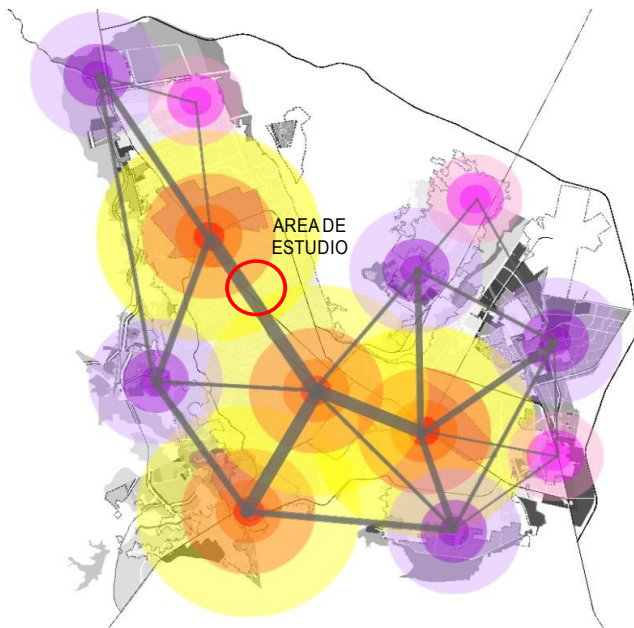


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁹

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 consolidadas con potencial para la transformación de usos de suelo que sustenten el reconocimiento y desarrollo de la actividad comercial como es el caso de la zona que nos ocupa, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al alto grado de consolidación urbana de la zona en la cual los vacíos urbanos son escasos y donde se tiene un carácter mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo; la oportunidad que representa el reconocimiento del potencial comercial de la zona 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 estratégico y funcional que presenta la zona respecto a su entorno para el fortalecimiento de la actividad productiva, para lo cual la implementación de servicios complementarios como es el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

Es necesario considerar que el predio y sus colindantes se localizan sobre zonificación con uso habitacional donde de hecho existe una importante presencia económica sobre predios unitarios como es el presente caso, lo cual define la necesidad de reconsiderar dicho uso atendiendo a las condiciones existentes de aprovechamiento en actividades productivas que presentan dichos predios los cuales son privados en cuanto a su régimen de propiedad.

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 como Zona U (urbanizable y construable), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Esta zona, junto con la Zona R (reserva urbanizable) y la Zona E (ecológica) las cuales no corresponden al Área de Estudio del presente instrumento en particular, están administradas según a lo establecido a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal y la normativa municipal.

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

¹⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

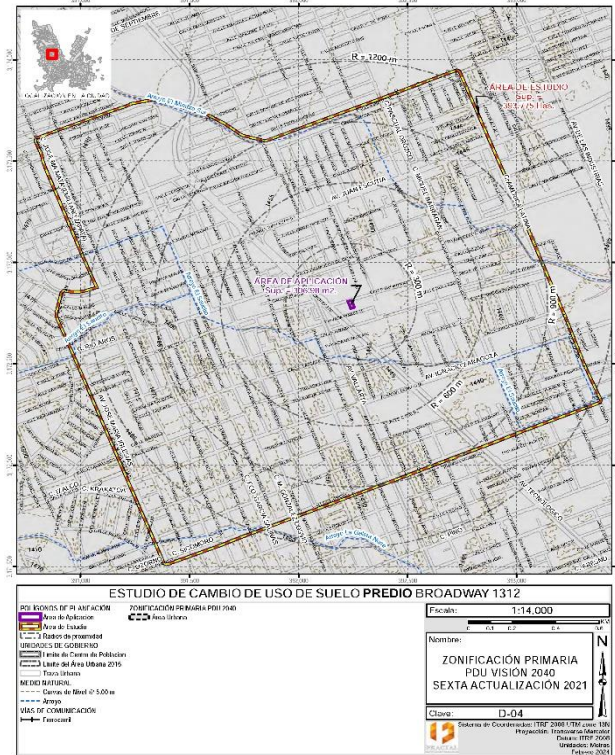


Fig. 10 Zonificación Primaria.²⁰

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 a habitacionales en densidades medias y altas 26 a 35 viviendas por Hectárea (H35) en colonias y fraccionamientos Laura Leticia, Lourdes, Lagos, Parral, Basaseachi, Versalles, Francisco I. Madero, San Jorge, San Agustín, Lomas Vallarta, Zaragoza, Tierra y Libertad, Santa Elena, Torres Rey, Casablanca, Jardines del Norte, Las Granjas y Kafre al sur y norte del Área de Estudio; 36 a 45 viviendas por Hectárea (H45) en colonias y fraccionamientos Santa Bárbara, Miramar, Chihuahua, Insurgentes, Río Aros, Majalca, Roma V, Lagos, Rincón del Lago, Esperanza, Altamira, Parralense, Rincón Parralense, Brisas del Real, San Ignacio e Infonavit Nacional que ocupan los sectores centro, poniente y oriente del área analizada; 46 a 60 viviendas por Hectárea (H60) en fraccionamientos Cerocahui, Karike y Condominios Roma cercanos y vinculados a la Av. Tecnológico.; usos Mixtos Moderado e Intenso sobre corredores de vialidades jerárquicas de Par Vial Av. Zaragoza y C. Sicomoro, así

como Av. Universidad y Av. Tecnológico; usos económicos consistentes en Comercio y Servicios, Industria de Bajo Impacto y de Microindustria en predios específicos que complementan la oferta en corredores de Av. José María Iglesias, Av. Universidad y Av. Tecnológico, así como al interior de las colonias; Equipamiento Urbano en núcleos concentradores de actividades y servicios diseminados al interior del Área de Estudio que cuentan con cobertura desde urbana hasta barrial.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional mayormente en desarrollo de traza abierta y que las colonias presentan una importante proporción de mezcla de usos y giros muy diversos en convivencia con vivienda la cual tiende a ocupar predios con un rango importante de superficie, lo cual define una alta capacidad de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados hacia las vialidades jerárquicas consolidadas. Dicha geometría promueve continuidades muy prolongadas en la red vial aún en vialidades locales, la cual presenta un grado muy alto de consolidación física y existe una adecuada distribución del tránsito atendiendo a las diversas condiciones de jerarquía de la red. Las tipologías de vivienda existentes es de tipología media y popular en mayor proporción.

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, por lo que la presencia de elementos de concentración de empleo y actividad tiende a conformar importantes concentraciones de actividad y empleo en la zona, conformándose así corredores caracterizados por una muy alta accesibilidad en cuanto a su integración con los sectores habitacionales colindantes considerando el muy representativo número de entronques presentes entre las vialidades locales con las vialidades de carácter urbano y colectoras que tienden 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 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 que se pretende a modificar es de Habitacional con Densidad H45, el cual se ubica en área urbana y tiene carácter de predio consolidado al interior a la mancha, próximo a desarrollos que presentan una amplia proporción de mixtura en cuanto a giros de actividad instalados en convivencia con la

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

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

vivienda, con una fuerte actividad productiva existente que aprovecha 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.

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria en usos mayormente habitacionales que conforman una mezcla heterogénea con la actividad productiva existente que favorece niveles muy altos de cobertura de servicios hacia la vivienda y que de manera complementaria, conforma corredores estratégicos que cuentan con capacidad de conexión urbana y hasta regional como es el caso de las vialidades Av. Tecnológico y Av. Universidad, planteándose como estratégico el diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la diversificación y complementariedad de los corredores urbanos y concentradores económicos ya existentes, eficientando así las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona.

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H35	105.6834	26.84%
Habitacional Densidad H45	53.3790	13.56%
Habitacional Densidad H60	12.3053	3.12%
Habitacional Densidad H60+	0.0363	0.01%
Mixto Moderado	4.4182	1.12%
Mixto Intenso	33.7215	8.56%
Comercio y Servicios	20.0494	5.09%
Industria de Bajo Impacto	3.2312	0.82%
Industria de Alto Impacto	5.3784	1.37%
Microindustria de Alto Impacto	2.4009	0.61%
Equipamiento Urbano	21.3196	5.41%
Recreación y Deporte	10.2614	2.61%
Validades y servidumbres	121.5906	30.88%
TOTAL:	393.7752	100.00%

Notas: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

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

El área de análisis es completamente urbana y la proporción entre áreas consolidadas y su intensidad de ocupación resulta relevante en cuanto a determinar el óptimo aprovechamiento de los escasos vacíos urbanos así como de los predios subutilizados detectados, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente el potencial económico de dichos predios y favorecer la regularización de construcciones y actividades informales presentes ya que no existe reserva territorial para desarrollo futuro que tienda a conformar usos y giros complementarios necesarios para la zona que nos ocupa.

Se hace notar que el predio analizado cuenta al 100% con uso urbanizable actualmente con aprovechamiento económico productivo de acuerdo al giro de actividad de oficinas prevaleciente en el predio y que su superficie representa una mínima proporción del total del Área de Estudio.

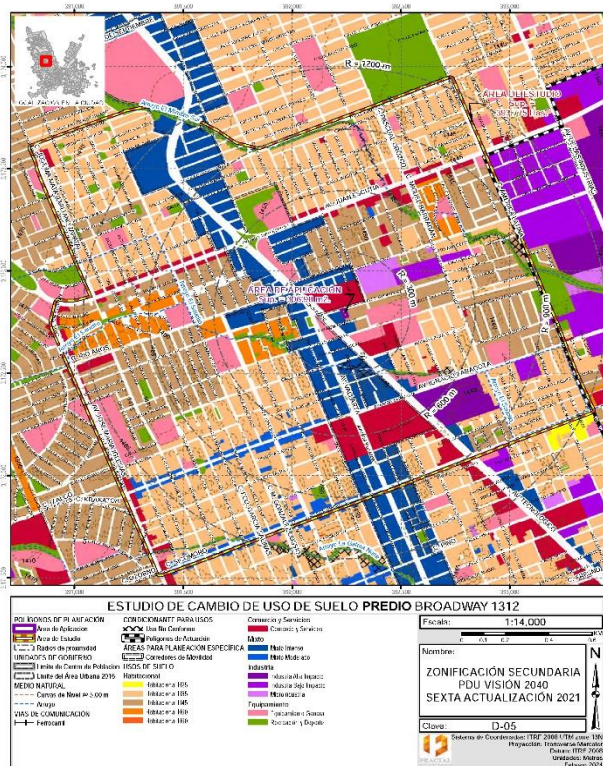


Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²¹

La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición netamente urbana:

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

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

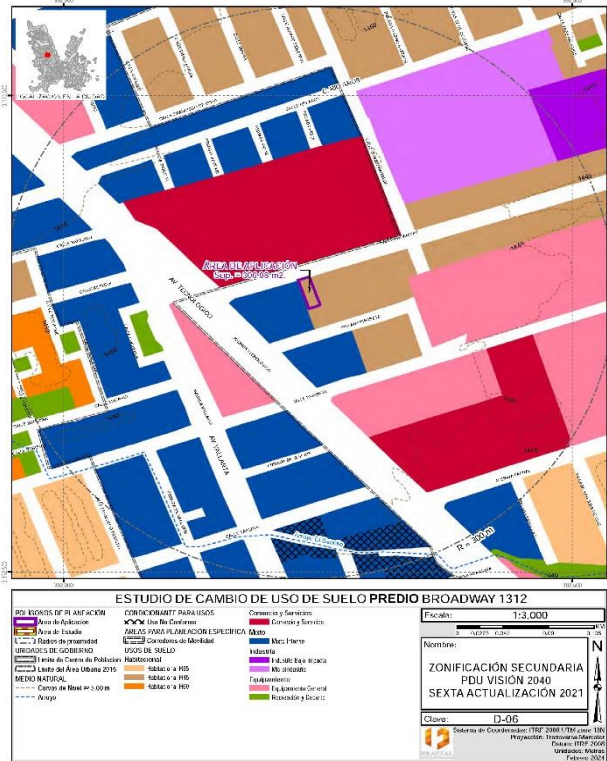


Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²³

4. Organización Espacial

Desde el momento en que un grupo humano erige un determinado lugar y se establece en él, se inicia un proceso de interacción mutua mediante el cual lo que se podría denominar el hábitat natural empieza a transformarse por la acción del grupo que trata de adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

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

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. Tecnológico se ha consolidado como vía de accesibilidad que le

permite a la zona distribuir el tráfico vehicular de la ciudad, además que su conectividad con importantes vialidades jerárquicas como son el par vial de C. Zaragoza – C, Sicomoro, así como Av. Juan Escutia por mencionar las más importantes dentro del Área de Estudio, le otorga accesibilidad y vinculación hacia otros sectores urbanos por medio de dichas vialidades jerárquicas y otras con trayectoria paralela a dicha vialidad entre las que destacan la Av. Universidad que representa entronque vial con Av. Tecnológico y Av. José María Iglesias que define el límite poniente del área de interés; situación que es identificada por el comercio local y distrital, servicios diversos y equipamiento urbano que aprovechan esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Las vialidades Av. Universidad y Av. Tecnológico representan conectividad con las más importantes vialidades de carácter urbano, así como continuidad y conectividad hacia la red carretera regional como es el caso de la Carretera a Ciudad Juárez, por lo que concentra importantes destinos comerciales, de industria y de servicios, ya desarrollados.

El área de estudio es privilegiada en cuanto a existencia de equipamiento urbano, se presentan actividades industriales, comercio y servicios tanto en corredores como en zonas interiores, por lo que la escala de servicios disponibles es variada en cuanto a niveles de cobertura.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico por su potencial económico y la importante habitabilidad detectada, consistentes en usos comerciales, servicios y giros de manufactura, se cuenta con infraestructura y servicios completos creando grandes oportunidades de diversificación e intensificación de potencial económico al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas, así como de desarrollo consolidado.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona se constituyen por los corredores de carácter mixto, comercial y de servicios de Av. Universidad y Av. Tecnológico que vinculan a la zona con el centro urbano y con la Carretera a Ciudad Juárez al norte de la ciudad y adicionalmente por su entronque con vialidades jerárquicas de carácter urbano como es el caso del Par Vial C. Zaragoza – C, Sicomoro; sobre el que se concentra importante actividad económica de la zona por medio del núcleo concentrador que conforman Plaza Vallarta, tienda de autoservicio Al Súper y Cinépolis como elementos relevantes con cobertura de tipo urbano y tendencia a una mayor diversificación.

Por la naturaleza mixta de 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 como es el caso específico del predio de interés.

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



Fig. 14 Entorno mixto en C. Zaragoza.²⁴

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en su zona de influencia inmediata, se cuenta con 1,603 unidades económicas, las de mayor envergadura se ubican sobre las vialidades Av. Universidad y Av. Universidad y su área de influencia inmediata; así como en C. Zaragoza respecto a giros industriales de gran presencia económica. A continuación se describen las 10 U.E. en la zona con rango de empleo superior a 100 empleados las cuales son las más destacadas en dicho rubro, mayormente vinculadas a industria, comercio al por mayor, elaboración de alimentos y tiendas de autoservicio:

NOMBRE	ACTIVIDAD
G Y A CONSTRUCTORES ELECTRICOS S.A. DE C.V.	Construcción de obras de generación y conducción de energía eléctrica
AGENCIA DISTRIBUIDORA DE CERVEZAS MODELO CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de cerveza
NADRO	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos
SMART LA VILLA	Comercio al por menor en supermercados
SORIANA TECNOLOGICO	Comercio al por menor en supermercados
AL SÚPER VALLARTA	Comercio al por menor en supermercados
LEAR ELECTRICAL SYSTEMS DE MEXICO PLANTA NOVA	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
DISTRIBUIDORA DE REFACCIONES CHAVITAR	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones
GRUPO RAOSARI	Servicios de comedor para empresas e instituciones
GRUPO RAHUI	Servicios de comedor para empresas e instituciones

Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.²⁵

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área, que tiende a complementar la presencia económica de macroempresas con altos rangos de empleo por U.E. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 1,292 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 165 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 105 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 20 U.E. de 31 a 50 personas, 11 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 10 con más de 100 personas ocupadas, éstas últimas que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica el actual potencial de la zona para fomentar mayor diversidad y oferta de actividades productivas aprovechando estratégicamente los escasos vacíos urbanos existentes y la necesidad de regularizar las actividades ya presentes.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 91% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas o predios unitarios con comercio y servicios establecidos y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores mayormente de carácter y cobertura barrial. La

²⁴ Fuente: Fotografía propia.

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

presencia económica es muy relevante tomando en cuenta el grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 4.1 U.E. por Hectárea sobre las 393.775 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual es muy superior respecto al promedio con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad, por lo que se plantea como estratégico el óptimo aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados en la zona mediante la implementación de proyectos integrales que tiendan a fortalecer la actividad comercial y de servicios que complementen las actuales necesidades tanto de la población habitante como servicios y proveedurías para las actuales actividades económicas considerando la muy moderada perspectiva de mayor potencial económico en la zona de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área. Asimismo, la oferta de empleo generada por las U.E. existentes es alta considerando la jerarquía de empresas instaladas en la zona y el importante número de empresas operando en el sitio.

Tales condiciones justifican el cambio de uso de suelo considerando la regularización de una actividad económica existente y el aumento en cuanto a índices de consolidación comercial y de servicios en la zona mediante el reconocimiento del predio objeto del presente estudio que fortalece la presencia de giros económicos en una zona que se conforma como polo concentrador de actividades en cuanto a actividad productiva en el sector.

6. Corredores Urbanos

Siendo los corredores urbanos de usos mixtos, comerciales y de servicios conformado por las vialidades Av. Universidad y Av. Universidad los principales elementos de actividad de la zona, su capacidad y oferta productiva ya instalada tiende a servir y beneficiar a la zona de análisis y de la ciudad en general. Otras vialidades jerárquicas tales como C. Sicomoro, Av. Zaragoza, Av. Juan Escutia y Av. José María Iglesias cuentan con importante consolidación de comercio y servicios diversos de cobertura urbana y junto con las anteriores vialidades, inciden en forma relevante al acceso a bienes y servicios a la población habitante.

Las vialidades interiores con importante presencia que tienden a conformar corredores urbanos con mezcla de vivienda cuentan con servicios diversos mayormente conformados por comercio, servicios y otras actividades económicas de cobertura barrial e inciden directamente hacia los habitantes del sector y presentan un alto potencial para complementar el sistema de corredores urbanos existentes en la zona entre las que podemos mencionar a C. América Latina.

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 origen regular bajo programas de dotación de vivienda media y de interés social de antiguo tiempo de consolidación que han planteado una acelerada dinámica de consolidación pero agotada actualmente con presencia de escasos vacíos urbanos por lo que los rangos de densidad tienden a ser uniformes en cuanto a concentración de población y son altos en lo general. Con respecto a las colonias existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales detectadas superiores a los 120 hab/Ha se ubicaban en los desarrollos Casablanca, Torres del Rey, Santa Elena, Majalca, Infonavit Nacional, Infonavit Vallarta, Karike, Roma en varias etapas, San Ignacio, Insurgentes, Gloria, Jardines del Norte, Juan Escutia, Cerocahui, Altamira, Parralense, Rincón Parralense, Brisas del Real etapas varias y Kafre que ocupan la zona central y límites norte, oriente y poniente del Área de Estudio; mientras que en manzanas colindantes a los corredores urbanos existentes la habitabilidad es baja en las manzanas que le dan frente así como en los desarrollos de tipo medio como Santa Bárbara, Lagos, Parral, Lomas Vallarta, San Jorge, Versailles y zona de origen irregular Col. Granjas. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 113 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la mezcla de tipologías de vivienda popular, interés social y media, así como al muy alto grado de consolidación urbana a pesar del alto grado de mixtura que presenta la zona con giros no habitacionales.

A continuación se ilustra la densidad poblacional al año 2020 por manzana en el área de análisis la cual representa rangos altos en las zonas antes mencionadas:

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

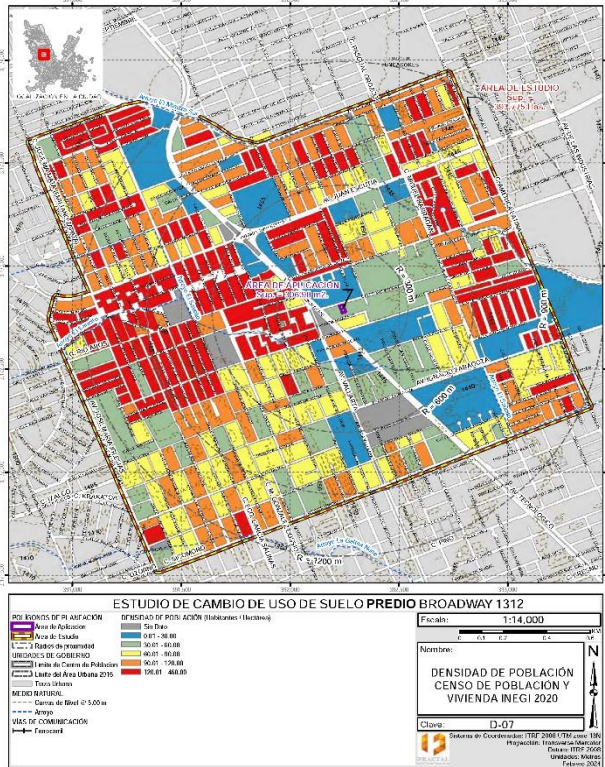


Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁶

El área de estudio comprende un total de 51 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 49 son habitacionales con entornos mixtos en mayor grado en cuanto al aprovechamiento del suelo y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 26,477 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 67.2 hab/Ha de acuerdo a superficie del Área de Estudio la cual es 100% urbana equivalente a 393.775 Has.

Los rangos de densidad presentados en dichos polígonos son en lo general bajos al sur en sectores conformados por vivienda unifamiliar de tipo popular con alto grado de mixtura en cuanto a aprovechamiento del suelo.

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 limitada base infantil y alta presencia de adultos mayores, lo cual representa una composición poblacional característica de zonas urbanas de antigua consolidación en un entorno de nivel socioeconómico medio. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan nuevas tipologías de vivienda en esquemas que promuevan la mezcla con actividades productivas que

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

tiendan a fortalecer la importante presencia económica detectada en la zona, fomentando a la par la consolidación y cobertura de equipamiento y servicios que definen condiciones propicias para consolidar las condiciones de habitabilidad en el área analizada. De los 26,477 habitantes en el área, un 47.4% son hombres y un 52.6% mujeres.

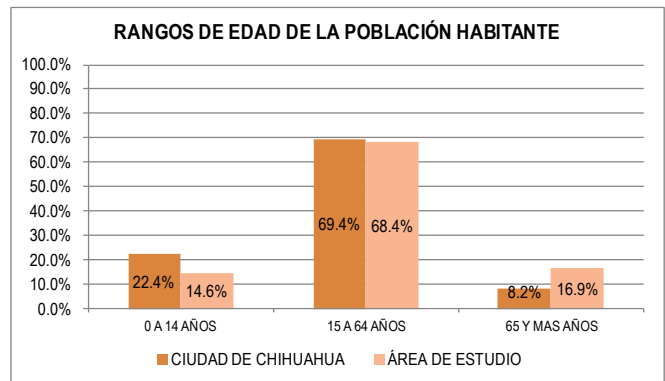


Fig. 17 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²⁷

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es ligeramente superior al promedio y representa 11.9 años cuando el promedio urbano es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 90.7% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación lo cual es ligeramente superior al promedio urbano y ubica a la zona en un alto promedio de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

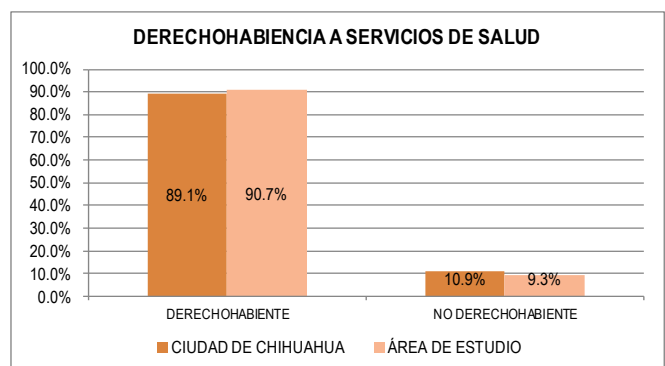


Fig. 18 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁸

La zona presenta condiciones similares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a la diversidad de rangos socioeconómicos de la población mayormente en estrato medio, al presentar una gran mayoría de la cobertura total

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

hacia el IMSS con un 65.5% lo cual resulta ligeramente superior al promedio urbano, con una escasa presencia en cobertura respecto a los servicios asistenciales de orden federal de INSABI que representan a un 8.5% de la población en cobertura de derechohabencia lo cual es indicativo de condiciones óptimas en cuanto a ingreso de la población; lo cual se reafirma con la cobertura de los servicios privados u otra instancia que significan un 12.6% consolidado de cobertura poblacional. El servicio prestado por otras instituciones tienen un grado muy bajo de cobertura. Dicha condición es indicativa de un poder adquisitivo suficiente de la población habitante que presenta alto grado de cobertura en general respecto a su acceso a servicios públicos de salud.

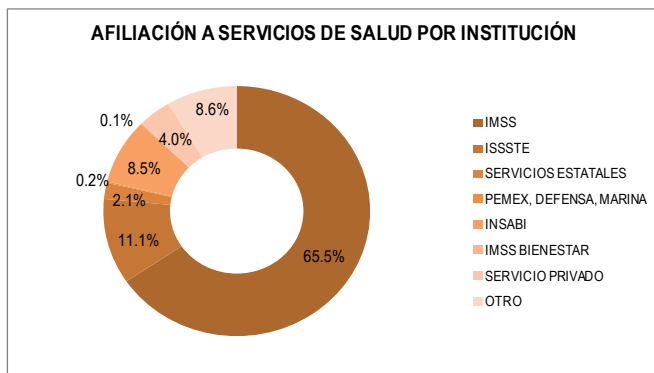


Fig. 19 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²⁹

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 41.2% son de jefatura femenina lo cual es superior respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de grado de envejecimiento de la población habitante con mujeres mayores solas a cargo de hogares que refuerza la necesidad de establecer estrategias que tiendan a favorecer el empleo y el acceso a oportunidades para las mujeres.

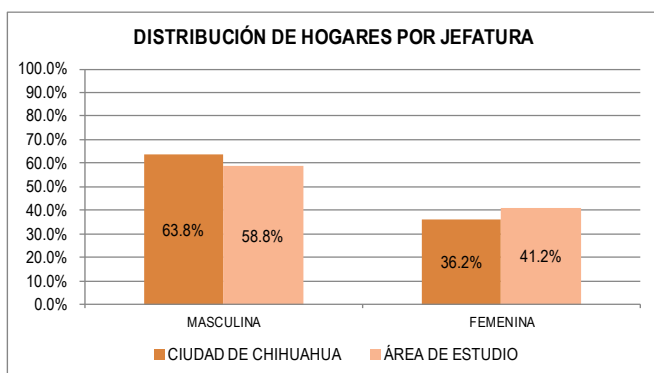


Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.³⁰

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 acorde a su carácter mixto y que se ubica cercana a elementos concentradores de actividad y corredores urbanos consolidados. El predio de análisis se encuentra vinculado a sectores de alta concentración al sur del Área de Estudio que corresponde al centro urbano y sobre los corredores de Av. Universidad y Av. Tecnológico.

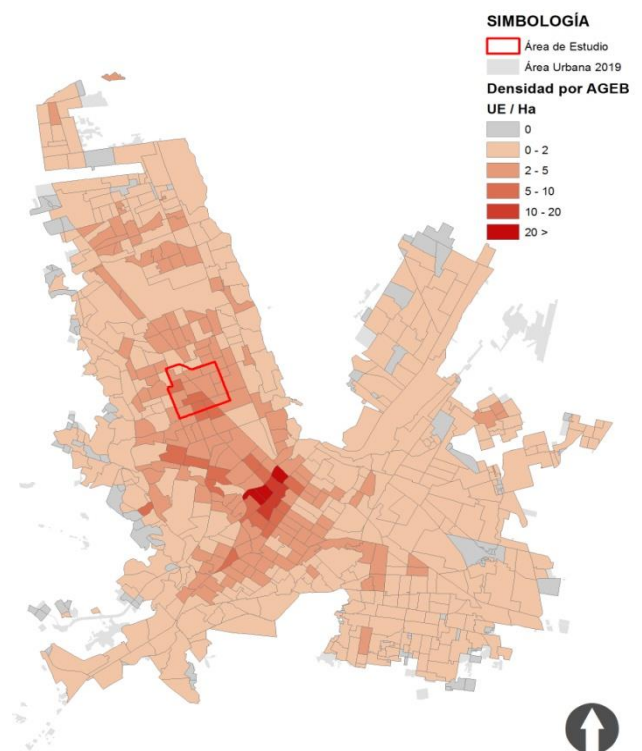


Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.³¹

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. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a

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

la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que la presencia de empleo en el sector es significativamente mayor con respecto a la cantidad de U.E. en funciones ya que la oferta se refiere tanto a microempresas mayormente vinculadas a actividades de servicios, comercio y microindustria que fomentan una baja proporción de personal ocupado por U.E, como a macroempresas que concentran una importante cantidad de empleos por unidad, lo cual define condiciones favorables para el fortalecimiento del capital económico mediante la incorporación de nuevas tipologías de comercio y servicios que signifiquen complementariedad hacia las actividades ya presentes. Se hace notar que los corredores de Av. Tecnológico y C. Zaragoza cercanos al predio analizado representan una alta concentración de empleo en los tramos específicos que le inciden y adicionalmente, se vincula a zonas con consolidación de empleo y actividad como son el Centro Urbano y la Zona Industrial Nombre de Dios.

por población en proceso de envejecimiento con escasa presencia de jóvenes. 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.

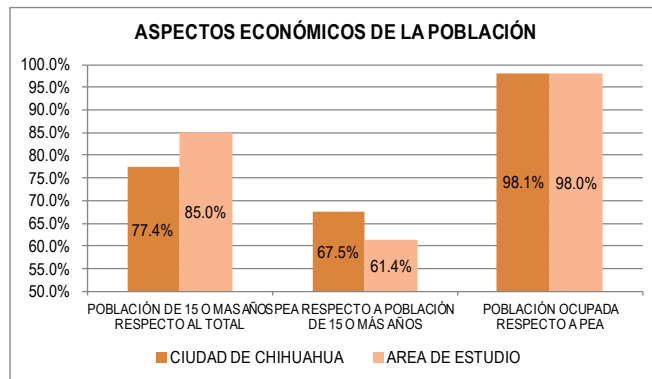


Fig. 23 Rasgos económicos de la población habitante.³³

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 9,396 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de horno de microondas, computadora, teléfono fijo e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son superiores al 6.7% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad y que a excepción de los bienes motocicleta, bicicleta, radio y teléfono celular, la población habitante de la zona se encuentra en rango de disponibilidad superior al promedio urbano.

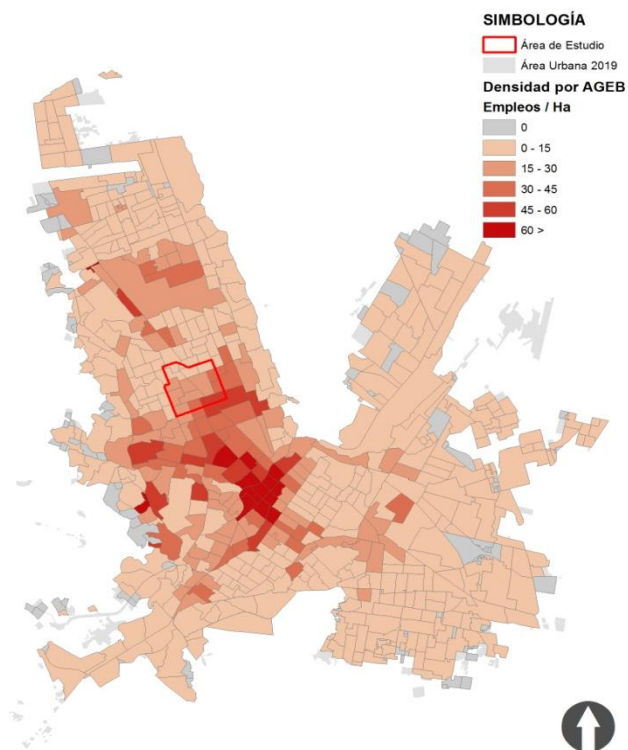


Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.³²

Del total de la población dentro del área de estudio, un 85.0% cuenta con 15 años o más de los cuales únicamente un 61.4% se refiere a población económicamente activa con una participación similar al promedio urbano del 98.0% 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

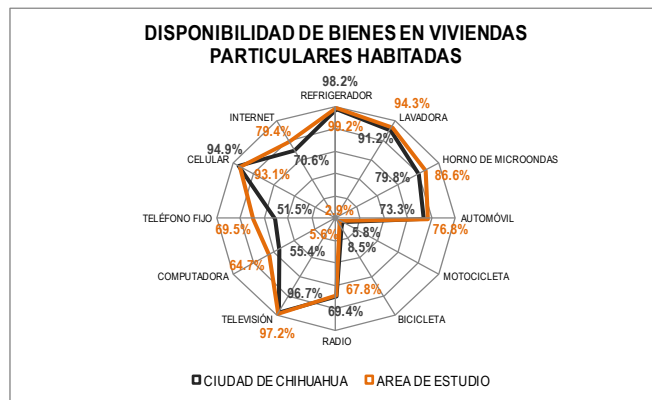


Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁴

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

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

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas de estrato medio en lo general con respecto a la población habitante de la zona considerando la presencia de sectores de largo tiempo de habitabilidad con un alto grado de consolidación urbana y social por lo que cuentan con capacidad de acceso a bienes, servicios y equipamiento que son debidamente atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo consolidando así la disponibilidad de actividades productivas y empleo para el sector, reforzando así a la dinámica social y productiva presente que se aprecia muy positiva en el Área de Estudio.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del Área de Estudio se ubica en rango medio en comparación con otros sectores urbanos de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$1,170.00 a \$4,700.00 por metro cuadrado. Los más altos valores corresponden específicamente a corredores urbanos de vialidades principales y a diversas plazas comerciales localizadas en el área mientras que los valores intermedios corresponden a corredores urbanos de vialidades colectoras.

Se presentan valores bajos del suelo que van de los \$1,170.00 a \$2,150.00 en colonias y fraccionamientos de uso habitacional.

De acuerdo a la localización específica del predio analizado Fracc. Santa Bárbara sobre vialidad C. Broadway, su valor del suelo específico es de \$1,170.00 por metro cuadrado lo cual lo ubica en el rango de valor más bajo de acuerdo a los valores del suelo presentes en el Área de Estudio y le define un alto potencial para el desarrollo de una propuesta urbana de alto impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante el reconocimiento de actividades y 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 las zonas centro, sur y poniente de la ciudad y representa la mayor proporción respecto a la región climática en que se ubica la ciudad de Chihuahua.

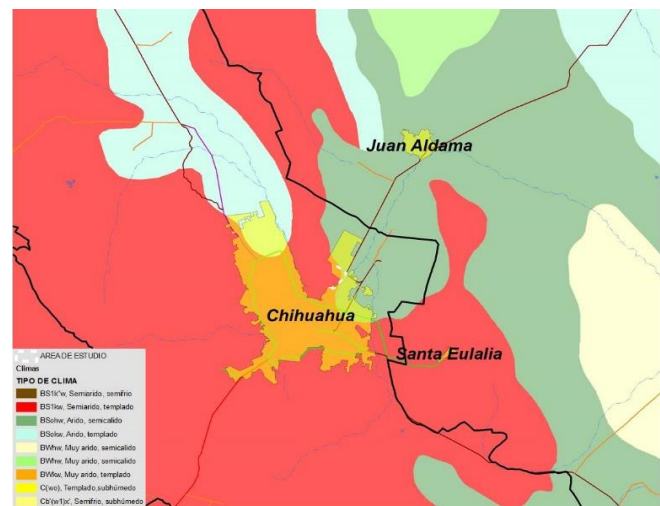


Fig. 25 Clima.³⁵

2. Composición Del Suelo

El Predio en estudio y su entorno se ubica en la unidad geológica identificada como roca 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 que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

No se cuenta con presencia de fallas o fracturas geológicas en la zona analizada.

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

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

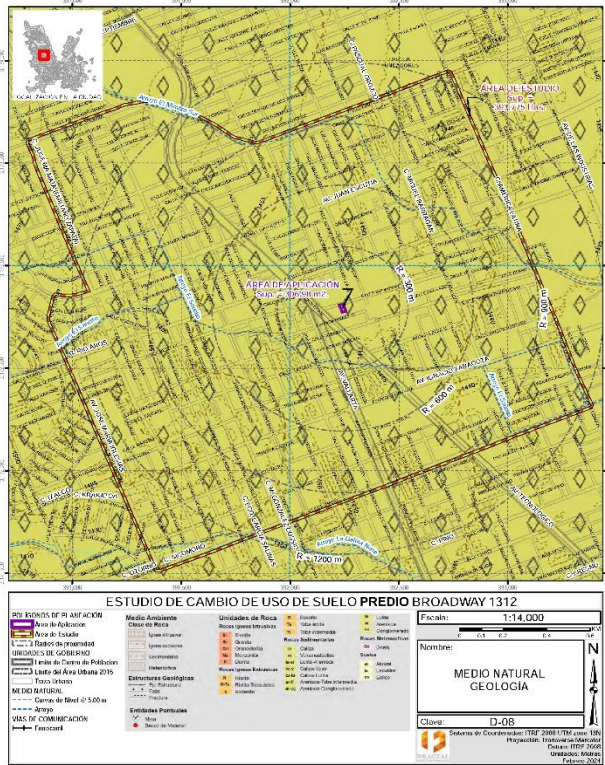


Fig. 26 Geología.³⁶

En base a la carta edafológica de INEGI dentro del Área de Estudio se dispone de suelos con clave Re+Xh/2/P y Xh+Xk+Hh/2/G.

El suelo de mayor presencia y donde se desplanta el predio en estudio es Regosol Éútrico (Re) con suelo secundario Xerosol Háptico (Xh) de textura media y fase pedregosa. El Regosol es un suelo ubicado en muy diversos tipos de clima, vegetación y relieve. Tienen poco desarrollo y por ello no presentan capas muy diferenciadas entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, se parecen bastante a la roca que les da origen. En México constituyen el segundo tipo de suelo más importante por su extensión. 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.

El segundo tipo de suelo según información INEGI es Xh+Xk+Hh/2/G que se define como suelo de textura gravosa con suelo principal Xerosol Háptico (Xh), y suelo secundario es Xerosol Cálcico (Xk) y terciario Feozem Háptico (Hh) 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

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

ella puede haber un subsuelo rico en arcillas, o bien muy semejante a la capa superficial.

Los Xerosoles son suelos con baja susceptibilidad a la erosión, salvo cuando están en pendientes y sobre caliche o tepetate, en donde se presentan este problema.

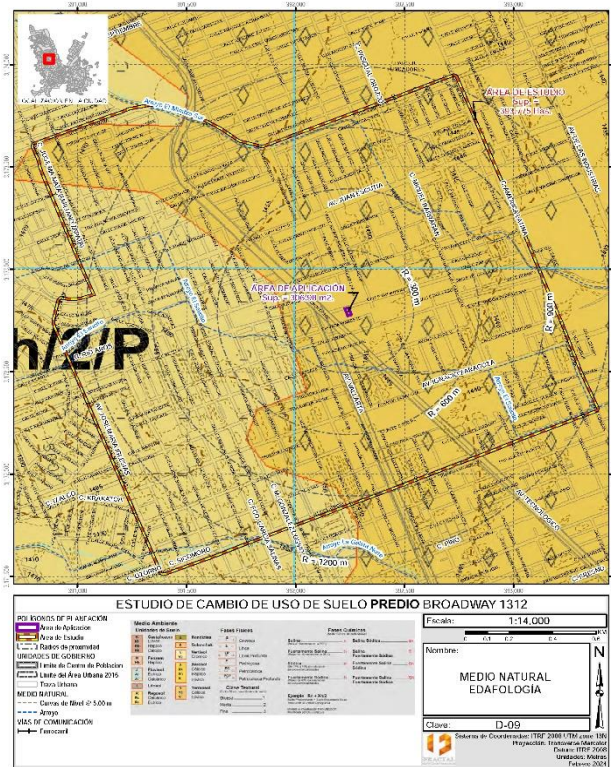


Fig. 27 Edafología.³⁷

3. Topografía Y Orografía

En el entorno del Área de Estudio, se cuenta con la circunstancia de valle plano mixto con lomerío al poniente, no se presentan quiebres abruptos de topografía lo que facilita su condición de urbanización. Se mantiene pendiente topográfica consistente hacia el oriente dentro de vasos de cuencas con pendiente hacia los escurrimientos del arroyo Galera Norte y Galera Sur.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,490 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,431 metros sobre el nivel del mar.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación media de 1,449 metros sobre el nivel del mar con pendientes topográfica muy suave (de 2 a 5% de inclinación).

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

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
 PREDIO BROADWAY 1312

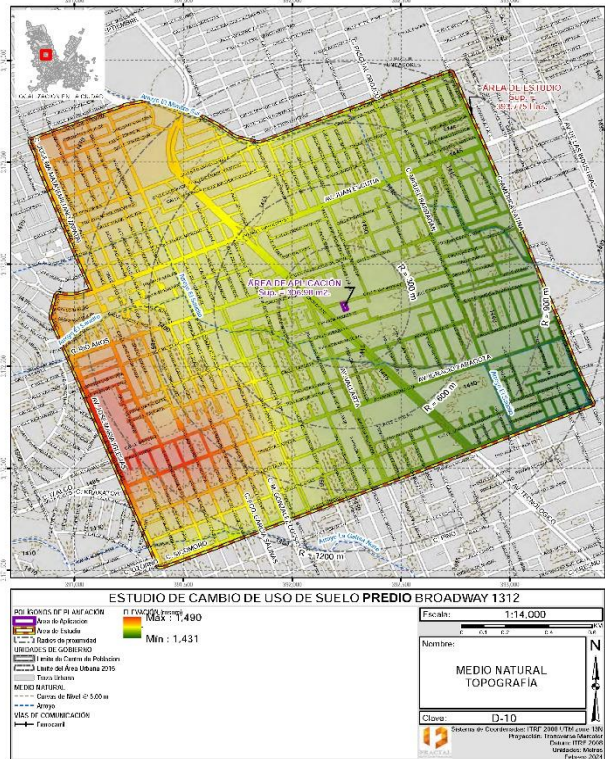


Fig. 28 Topografía.³⁸

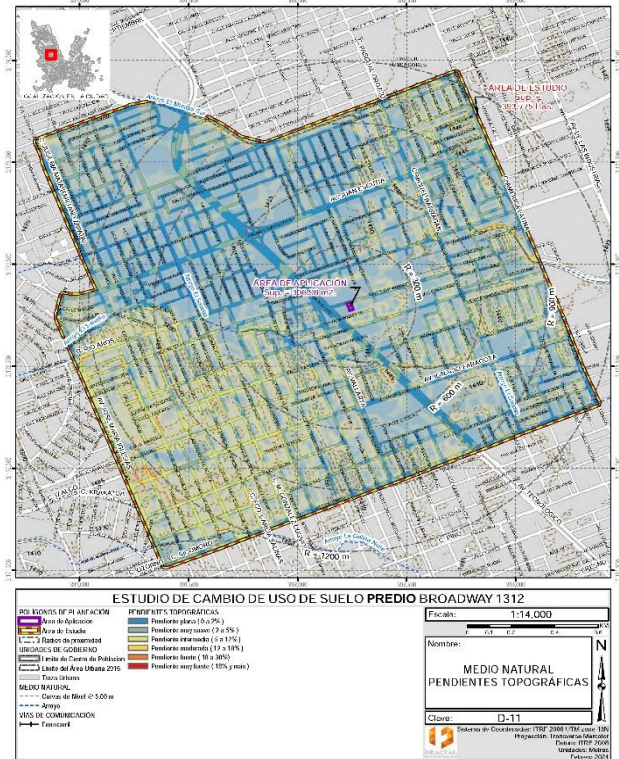


Fig. 29 Pendientes de terreno.³⁹

El área de estudio cuenta con una homogénea caracterización de pendientes topográficas, con una amplia presencia de pendientes de poca inclinación entre ellas las clasificadas como plana (0 a 2%) en un 37.8% del área de estudio mientras que un 34.0% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5%). Con una limitada presencia correspondiente a un 25.5% de superficie con pendientes intermedias (5 a 12%) y una mínima de 2.7% correspondiente a pendientes del rango moderadas (12 a 18%) estas últimas asociadas a la presencia de los rasgos topográficos. No se observan pendientes topográficas de orden superior.

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 subinermes (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 subinermes se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste y sur del área de estudio.

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es escasa y destacan especies como cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región, las cuales tienden a conformar macizos vegetales inducidos en los espacios públicos existentes.

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

³⁹ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

5. Hidrología

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

En este sentido y dada la necesidad de garantizar el impacto de los escurrimientos hidrológicos sobre el territorio, es de vital importancia conocer las dimensiones y los destinos de los caudales del recurso natural.

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 entorno del Área de Estudio los principales elementos Hidrográficos son el Arroyo El Mimbres Sur, al cual aporta el predio promovido, arroyo El Saucito y el Arroyo La Galera al interior del área de estudio. Dichos caudales son considerados de gran dimensión de acuerdo a la importante dimensión de las cuencas que les aportan.

El Arroyo El Mimbres Sur se encuentra canalizado en su trayectoria urbana y desde su cruce con la C. Río Aros su trayectoria es por medio de canal natural restituído, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura carretera, puentes y contención de algunos predios, mientras que el Arroyo El Saucito cuenta con cauce restituído en la zona poniente de la ciudad hasta la Col. Granjas donde su conducción se realiza por medio de canales de concreto y embovedamiento por calles para finalmente tributar al Arroyo El Mimbres al oriente fuera del Área de Estudio, mientras que el Arroyo La Galera se encuentra contenido por distintas estructuras, desde cauce natural, en su origen, canal revestido de mampostería en continuidad para posteriormente ser conducido por calle mediante embovedamiento, para finalmente ambos cauces sumar su cauce al Río Sacramento.

El Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial considera que para el Arroyo El Saucito se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados o bien ampliar las estructuras ya existentes para mejorar su funcionamiento hidráulico.

Las microcuenca interior a la que tributa el Área de Estudio es la Subcuenca El Mimbres Sur, la cual desemboca directamente en el Río Sacramento. Para esta Subcuenca el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial indica que su escurrimiento secundario denominado Arroyo El Saucito, conducía parcialmente el agua por vialidad ocasionando áreas de inundación y vados difíciles de transitar durante el tiempo que corre el agua lo cual implicó la construcción de amplios tramos embovedados con mayor presencia en la C. Sicomoro lo cual ha mitigado en gran medida los riesgos asociados, sin embargo es necesario considerar que varias de sus estructuras de

cruce cuentan aún con capacidad insuficiente lo cual genera zonas puntuales de inundación y encharcamiento en eventos extraordinarios.

Esta condición ha sido mitigada en años recientes por la introducción de infraestructura de conducción mediante edificación de canales y la ampliación de los pasos para salvaguarda de la población.

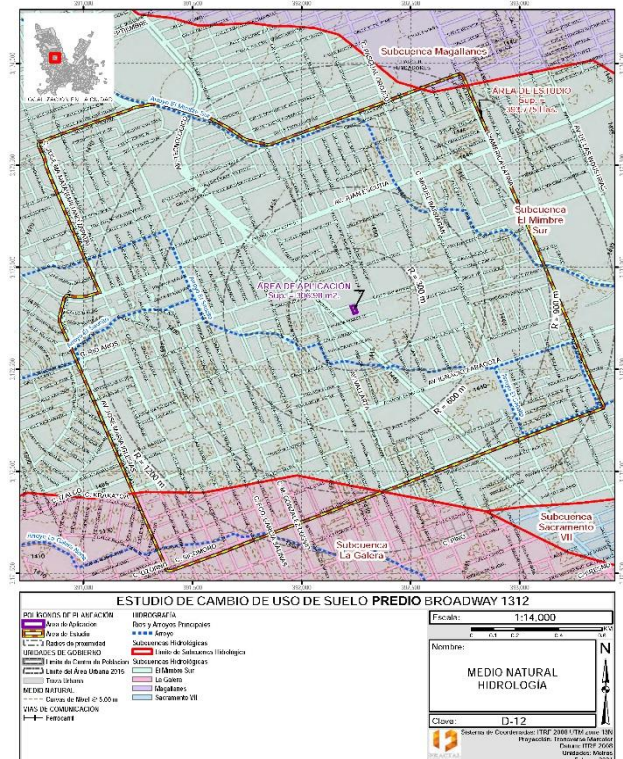


Fig. 30 Hidrología superficial.⁴⁰

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

A pesar de las características topográficas planas dentro del área de estudio, la conformación topográfica de la zona en una escala mayor permite que los elementos naturales se hagan presentes a la

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

distancia. En primer lugar, debemos señalar al poniente a la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra de Santo Domingo al oriente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías delimitan y rematan el espacio visual, además producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur. Así mismo, el paisaje distante cuenta con el Cerro Coronel y el Cerro Grande, que junto con el Cerro Santa Rosa dotan de identidad a la ciudad de Chihuahua.

Debido al alto grado de urbanización del entorno del Área de Estudio, el paisaje natural local se limita a la vegetación inducida en arriates, parques y jardines urbanos.



Fig. 31 Vegetación inducida en espacio público.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 Av. Universidad y Av. Tecnológico que marcaron el crecimiento histórico al norte de la ciudad, así como la consolidación progresiva de usos de carácter comercial, industrial y mixtos en la zona, a la par con 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 su vocación se ha ido diversificando mediante la introducción de dichos giros en zonas habitacionales de origen irregular con vivienda de diversos estratos socioeconómicos principalmente de tipo popular y medio con vinculación hacia las vialidades jerárquicas y colectoras en la zona entre las que destacan las propias Av. Universidad y Av. Tecnológico; Av. Juan Escutia, Av. José María Iglesias, entre otras. Por su localización, el predio analizado se vincula con la Av. Tecnológico, C. América Latina y C. Zaragoza; 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 en tipología media prevaleciente en Fracc. Santa Bárbara.

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.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional con Densidades H35, H45 y H60 considerado de densidad alta en lo general para las colonias y fraccionamientos constituidos y específicamente Habitacional con Densidad H45 que corresponde al Fracc. Santa Bárbara donde se localiza el predio de interés, las cuales que presentan lotes habitacionales de tamaño variable de entre 120.00 a 350.00 metros cuadrado que ha favorecido la introducción de esquemas mixtos de suelo y convivencia de varios estratos socioeconómicos en lotes con características como el que nos ocupa.



Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar 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 ciertas zonas y manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al enfoque socioeconómico medio fomentado en ciertas zonas del área analizada. Existe también presencia de vivienda plurifamiliar en zonas como Infonavit Nacional, Karike y Condominios Roma, consolidados de origen bajo dicha tipología.

⁴¹ Fuente: Fotografía propia.

⁴² Fuente: Fotografía propia.



Fig. 33 Tipología de vivienda plurifamiliar en la zona.⁴³

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 9,407 viviendas habitadas de un total de 10,754 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.5% la cual es más alta que el promedio urbano. La zona presenta un alto grado de mixtura en cuanto al aprovechamiento del suelo lo cual ha favorecido la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda en zonas puntuales del área analizada lo cual se define por el alto grado de ocupación del suelo en el área lo cual ha detonado 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 2.8 habitantes por vivienda lo cual resulta inferior al promedio urbano. Es necesario establecer que respecto a condiciones de hacinamiento y rezago en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona, las condiciones detectadas son óptimas al detectarse que sólo un 0.9% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de una alta disponibilidad de espacios habitables al interior de las viviendas, acordes con la tipología arquitectónica de la vivienda prevaleciente, así como del alto grado de consolidación general de la zona, por lo que estrategias tendientes a la reconversión de usos que permitan una mayor presencia de fuentes de empleo y actividad económica serían de gran beneficio para la zona en sentido del reforzamiento de la condición de mixtura detectada que permite la introducción de nuevos modelos de vivienda.

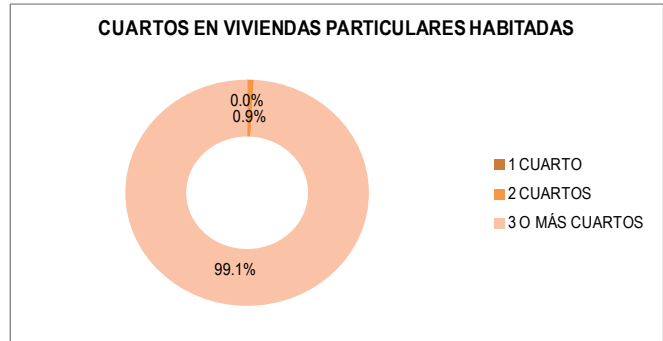


Fig. 34 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.⁴⁴

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas altas en todos los servicios básicos, dicha proporción es superior al promedio urbano en todos los rubros.

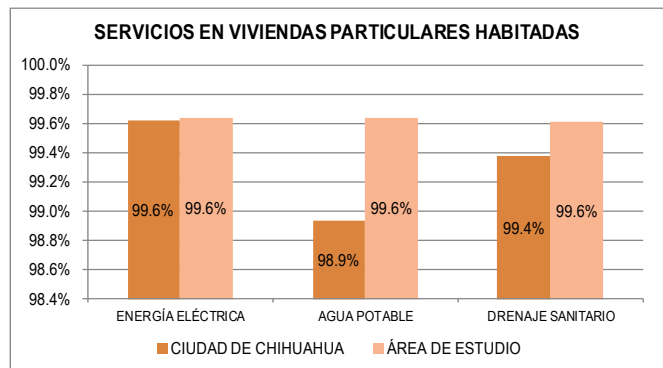


Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁵

Considerando lo anterior, se presentan condiciones óptimas de consolidación habitacional, con presencia de tipologías de vivienda enfocadas a múltiples sectores socioeconómicos 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 observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad habitacional, en lo general alta prevaleciente aun considerando la

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

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

presencia de variadas tipologías arquitectónicas. Se resalta la presencia de densidades en rango mayor en los límites norte, oriente y poniente del polígono de análisis en manzanas que corresponden a los desarrollos habitacionales de interés social y medio Santa Bárbara, Miramar, Chihuahua, Insurgentes, Río Aros, Majalca, Roma V, Lagos, Rincón del Lago, Esperanza, Altamira, Parralense, Rincón Parralense, Brisas del Real, San Ignacio, Infonavit Nacional, Cerocahui, Karike y Condominios Roma.

dispersa por la naturaleza mixta de las zonas habitacionales existentes y se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su magnitud que van desde comercio al por menor y mayor de materiales para la construcción, abarrotes, ropa, medicinas, mobiliario, ferreterías, servicios financieros, servicios profesionales diversos, consultorios médicos, talleres mecánicos y de maquinaria, restaurantes, salones de belleza, etc.

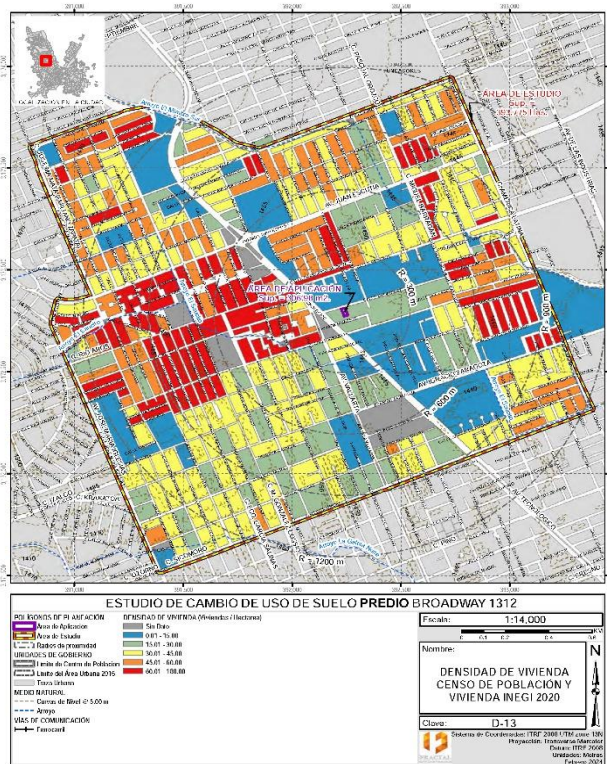


Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea.⁴⁶

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización tanto naturales donde no existe un patrón definido para la presencia de actividades productivas como a la ocupación de corredores urbanos y vialidades colectoras y su presencia es relevante en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda media y 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 tanto de primera necesidad para la población habitante como para soporte de las actividades propias de corredores. La presencia de U.E. en zonas interiores es relevante pero en forma



Fig. 37 Tienda de autoservicio Al Súper Vallarta.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 locales con función colectora de fácil identificación para la población con presencia económica de cobertura vecinal.



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

El DENUE tiene detectados 1,380 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y

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

⁴⁷ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁸ Fuente: Fotografía propia.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

se detecta una muy amplia presencia de comercio al por mayor con 55 empresas que corresponden a los giros de venta de material eléctrico, venta de materiales constructivos, maquinaria, desechos metálicos, productos farmacéuticos y textiles entre otros. El resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios en los rubros ya mencionados anteriormente con rangos muy diversos respecto a personal ocupado.

Considerando las características que presentan los corredores urbanos en los tramos que nos ocupan, su potencial para la actividad comercial ha sido intensamente explotada en los predios que le dan frente franco y no se presenta una cantidad importante de vacíos urbanos. En todo caso, la subutilización en su entorno define una oportunidad estratégica para consolidación de mayor comercio y servicios de alto nivel en los predios que le dan frente.

Como se ha mencionado, la presencia económica en la zona es abundante y se refiere mayormente a microempresa lo cual define oportunidades para la consolidación de comercio y servicios de mayor jerarquía que fomente cobertura de productos, empleos y servicios a la población. A continuación se describen los 8 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:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
AGENCIA DISTRIBUIDORA DE CERVEZAS MODELO EN CHIHUAHUA	Comercio al por mayor de cerveza	Av. Zaragoza 3900, Col. Francisco I. Madero.
NADRO	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos	C. América Latina 7314, Col. Nombre de Dios
SMART LA VILLA	Comercio al por menor en supermercados	Av. Tecnológico 8503, Fracc. San José.
SORIANA TECNOLOGICO	Comercio al por menor en supermercados	Av. Tecnológico 6902, Fracc. Santa Bárbara.
AL SÚPER VALLARTA	Comercio al por menor en supermercados	Av. Vallarta y C. Ignacio Zaragoza, Col. Granjas.
DISTRIBUIDORA DE REFACCIONES CHAVITAR	Comercio al por menor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	Av. Tecnológico 5708, Col. Francisco I. Madero.
GRUPO RAOSARI	Servicios de comedor para empresas e instituciones.	C. Sicomoro 903, Col. Granjas.
GRUPO RAHUI	Servicios de comedor para empresas e instituciones.	C. Sicomoro 5502, Col. Granjas.

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

Se plantea necesario diversificar el comercio y servicios de cobertura barrial mediante la introducción de mayor actividad y comercio en zonas interiores fomentando 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.

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

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
 PREDIO BROADWAY 1312

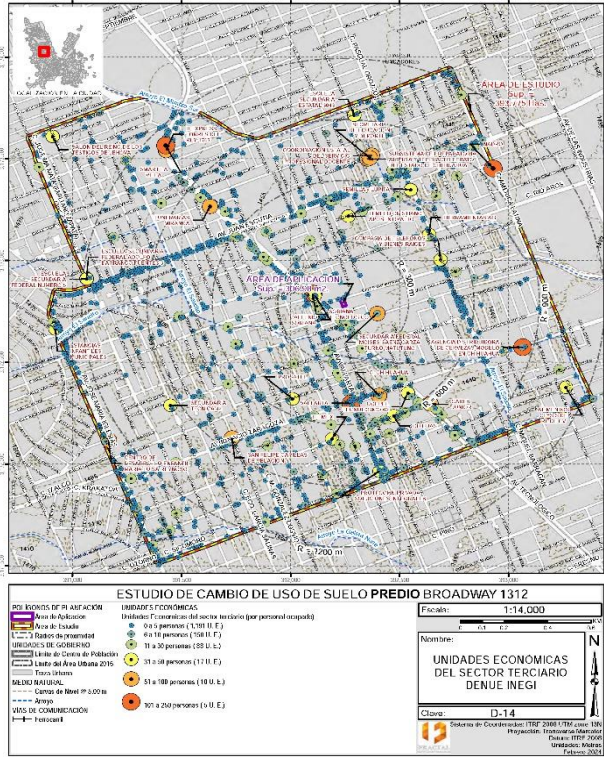


Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵⁰

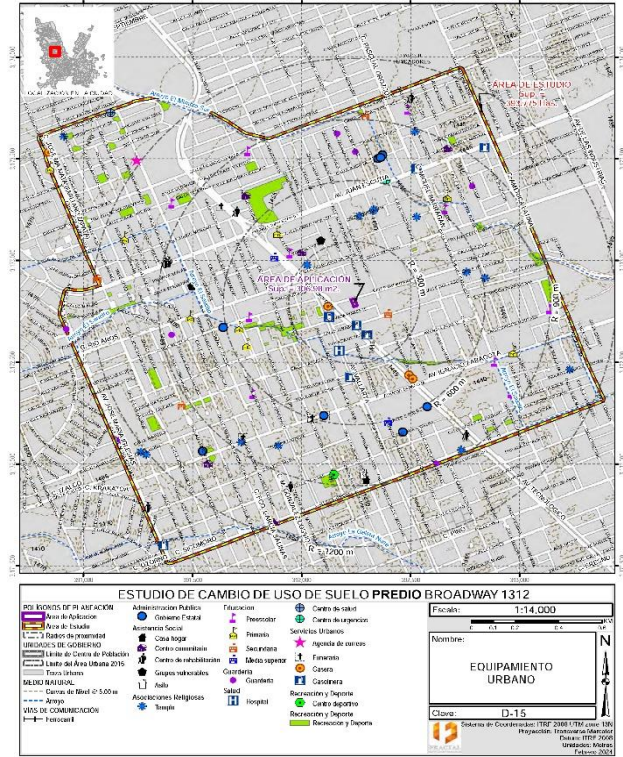


Fig. 41 Equipamiento urbano existente.⁵¹

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 óptimos en prácticamente todos los rubros de los más sentidos por la población lo cual obedece al grado actual de habitabilidad y consolidación urbana en la zona.

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura es óptima con la existencia de giros tales como centros comunitarios y equipamiento enfocado al desarrollo humano ya que se cuenta con 24 módulos de atención existentes:

- Alcohólicos Anónimos 24 horas Nuevo Chihuahua.
- Centro Comunitario Mi Familia es Todo.
- Grupo 12 de Octubre Alcohólicos Anónimos.
- Comedor Mama Carmelita de Cáritas.
- Unidad de Servicio de Recuperación Panorámico de Alcohólicos Anónimos.
- Centro de Desarrollo Familiar DIF Municipal.
- Neuróticos Anónimos A.C.
- Centro Comunitario Jardín del Abuelo Genaro Vázquez.
- Centro Comunitario Insurgentes.
- Centro Comunitario Sicomoro.
- Centro Comunitario Granjas.

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

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

- Alcohólicos Anónimos Camino de Luz Al-Anón
- Casa Hogar Yireh.
- Santa Cecilia Estancia Para Adultos.
- Central Mexicana de Servicios Generales Alcohólicos Anónimos.

Dentro del rubro de Asistencia Social y debido a su importancia como factor de bienestar social, las guarderías se enumeran en particular y su cobertura en la zona es óptima de acuerdo a las actuales condiciones de habitabilidad en la zona:

- Estancias Infantiles Municipales del DIF.
- Centro de Desarrollo Infantil María Luisa Reynoso.
- Guardería Centro Educativo Gama
- Guardería Kids Care
- Centro Infantil Manitas y Piecitos
- Estancia Infantil Cri-Cri.
- Estancia Infantil de Colores.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en todos los niveles educativos considerando el rango de población habitante y los 26 módulos instalados en el rubro:

- Escuela Secundaria Federal Adolfo Barranco Fuentes.
- Escuela Secundaria Federal Numero 5.
- kínder Fred H. Guffy.
- Escuela Primaria José María Morelos.
- kínder Estancia Infantil Auleap.
- Centro de Bachillerato Tecnológico Chihuahua Plantel Norte.
- Jardín de Niños Genaro Vázquez.
- Jardín de Niños José Mariano Monterde.
- Jardín de Niños Juan Jacobo Rousseau.
- Escuela Primaria Niños Héroes.
- Jardín de Niños Leona Vicario.
- Jardín de Niños Luis Urias.
- Escuela Secundaria Estatal 3043.
- Escuela Primaria Liberación.
- Secundaria Técnica No. 42.

- Centro de Bachillerato Vallarta.
- Escuela Primaria Tarahumara.
- Escuela Primaria CTM.
- Escuela Secundaria Federal Moisés Sáenz Garza.
- Jardín de Niños 18 de Marzo.
- Escuela Primaria Federal David Alfaro Siqueiros.
- Escuela Primaria Federal División del Norte.
- Jardín de Niños Abraham González.
- Jardín de Niños Antonio Deza y Ulloa.
- Escuela Primaria Federal Héroe de Nacozari.
- Escuela Primaria Ignacio Zaragoza.



Fig. 42 Centro Escolar Genaro Vázquez.⁵²

En servicios de salud, la cobertura es completa con la presencia de diversos niveles de cobertura y servicios que cubren la demanda de la población tanto en la zona como a nivel urbano consistentes en 3 módulos instalados.

- Hospital Policlínica Médica.
- Centro de Atención Primaria en Adicciones de Gobierno del Estado.
- Centro de Urgencias de Cruz Roja Mexicana.

En el subsistema Comunicaciones, se tiene la presencia en la zona de una agencia del Servicio Postal Mexicano, localizada sobre C. Manuel González Cossio No. 8501, Fracc. San José.

⁵² Fuente: Fotografía propia.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en los rubros de gasolinera, expendio de gas y funerarias con 16 giros instalados:

- Gasera Central de Gas de Chihuahua.
- Gasera Hidrogas de Chihuahua S.A. de C.V. Estación Lagos.
- Gasolinera Oxxo Gas Sucursal Pinabete.
- Gasolinera Oxxo Gas Tecnológico.
- Gasolinera Petroexacto.
- Gasolinera Octanol Chihuahua.
- Gasolinera Lagos Chihuahua.
- Gasolinera Máxima Chihuahua.
- Gasera Transportadora Central de Gas.
- Gasolinera Servicio Iglesias.
- Gasera Súper Gas Zapata.
- Capillas de Velación San Felipe.
- Funeraria Los Ángeles.
- Funeraria Camino Al Cielo.
- Funerales Miranda.
- Funerales Blas Perches.

Se cuenta con la presencia en la zona de diversas dependencias de Administración Pública tanto en el ámbito estatal como federal con los siguientes 9 módulos existentes:

- Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua Suc. Tecnológico.
- Registro Civil Zona Norte Número 17.
- Oficinas de Recaudación de Rentas de Gobierno del Estado.
- Jefatura de Enseñanza de Secundarias Técnicas Región Centro SEECH.
- Coordinación Estatal del Servicio Profesional Docente.
- Coordinación Estatal de Albergues Escolares Rurales.
- Subsistema de Preparatoria Abierta y Telebachillerato del Estado de Chihuahua.
- Supervisión Escolar SEECH.

- Secretaría de Educación y Deporte del Gobierno del Estado.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 15 módulos existentes en la zona:

- Capilla San José.
- Capilla Dios Padre.
- Templo Familia Cristiana Antioquia.
- Salón del Reino de los Testigos de Jehová Chihuahua.
- Salón del Reino de los Testigos de Jehová Granjas.
- Salón del Reino de los Testigos de Jehová Lourdes.
- Parroquia de la Divina Providencia.
- Iglesia Metodista Libre De Mexico Ar
- Templo cristiano Iglesia Reestructurada del Espíritu Santo.
- Iglesia Rey de Gloria.
- Templo evangélico La Viña Ministerios.
- Iglesia Cristiana Trono de Gracia.
- Iglesia Cristiana Mana del Cielo.
- Templo Bautista Victoria.
- Templo Cristiano Aposento Alto.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa 1 módulo de esta tipología, con rango de cobertura a nivel urbano consistente en Centro Recreativo y Deportivo Niño Espino administrado por el Municipio, localizado en la Col. Granjas. Existen adicionalmente 28 parques y jardines urbanos habilitados los cuales representan rangos de cobertura desde distrital hasta vecinal.

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona de 77,424.370 metros cuadrados de los 50 módulos existentes, se fomenta un rango de cobertura de 2.9 m² de área verde por habitante lo cual es significativamente bajo respecto a las recomendaciones internacionales para dicho rubro.



Fig. 43 Parque barrial en la zona.⁵³

4. Industria

En el sector secundario existe una amplia presencia en el ámbito industrial con 138 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación a lo largo de los corredores existentes de Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. Juan Escutia, C. Zaragoza, C. Sicomoro, C. América Latina, así como dispersos al interior del área de análisis en sectores que fomentan la mezcla de diversos giros económicos con la vivienda. Por el carácter mixto prevaleciente en la zona, se detecta la presencia de diversas actividades industriales de bajo impacto que conviven con vivienda, comercio y servicios instalados en el sector. Su magnitud es mayormente de microempresas las cuales desarrollan actividades de manufactura menor como herrerías, troquelados, fabricación de alimentos, confección de ropa y otras, muchas de ellas de carácter familiar. Dichas industrias establecidas se refieren mayormente a giros de bajo impacto que les permiten desarrollar sus actividades de tal forma que no existe afectación a los habitantes del sector.



Fig. 44 Giro de Industria Ligera en el ramo maquilador.⁵⁴

Existen 3 empresas que fomentan un rango superior a los 50 empleos por unidad los cuales se describen a continuación. Dichas empresas localizadas en la zona se refieren a actividades de la construcción con presencia de oficinas de los corporativos donde no se realiza la actividad industrial registrada en la zona de interés, así como a industria maquiladora de equipos eléctricos y electrónicos automotrices y fabricación de maquinaria.

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
LEAR ELECTRICAL SYSTEMS DE MEXICO PLANTA NOVA	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores	Av. Zaragoza 1700, Col. Francisco I. Madero.
MARTIN ENGINEERING MEXICO	Fabricación de maquinaria y equipo para la industria extractiva	Av. Tecnológico y C. Parral, Fracc. Parral.
G Y A CONSTRUCTORES ELÉCTRICOS S.A. DE C.V.	Construcción de obras de generación y conducción de energía eléctrica	C. Manuel González Cossio 5101, Col. Granjas.

Fig. 45 Tabla de U.E. representativas del sector secundario.⁵⁵

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: Fotografía propia.

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

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

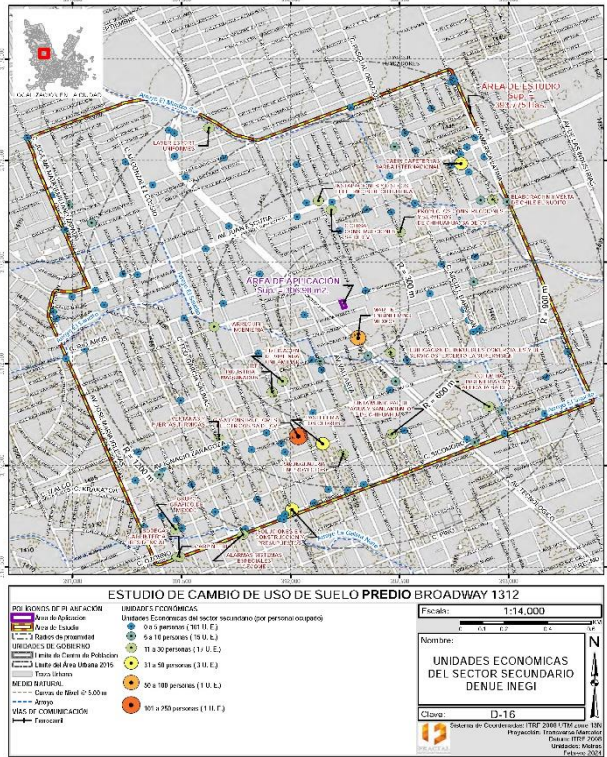


Fig. 46 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio. 56

5. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su 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 9.24 Has 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 tanto en predios baldíos como en los subutilizados. El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 120 m² a 2.75 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a una Hectárea (2 casos); y también con limitada presencia de predios en rango mayor a 1,000 metros cuadrados pero menores a 1 Hectárea (9 predios), Es de resaltar también la presencia de predios baldíos en el rango de superficie de entre inferior a 1,000 metros cuadrados (107 casos mayormente compuestos por predios menores a los 300 metros

56 Fuente: Elaboración propia en base a DENUÉ 1T 2020 INEGI

cuadrados), con un patrón de localización urbana dispersa a lo largo del área de estudio.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana y cuantificando los existentes dentro del Área de Estudio se cuenta con 10,831 predios urbanos totales que representan 272.18 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 118 son considerados baldíos, los cuales representan un 3.39% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de una zona que ha presentado un continuo y prolongado proceso de consolidación donde las condiciones de desarrollo en base a la lotificación prevaleciente definen una limitada disponibilidad de vacíos urbanos por lo que se 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.

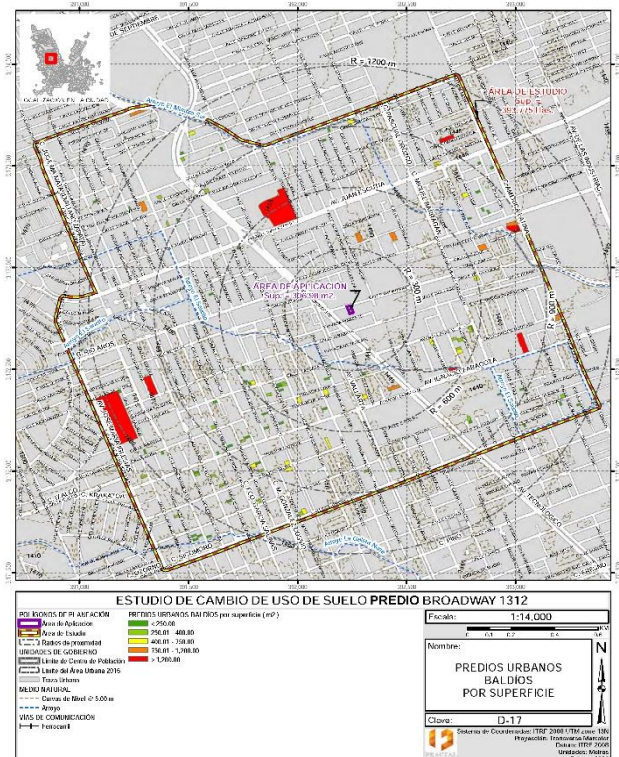


Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio. 57

De acuerdo a lo anterior, se hace notar que la mayor parte de superficie baldía en el Área corresponde a usos de suelo de Equipamiento General y Recreación y Deporte, los cuales se concentran en los tres lotes de mayor superficie, Relegando usos de suelo Mixto Intenso, Mixto Moderad y Habitacionales de densidad

57 Fuente: Elaboración propia

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

H35, y H45 como los de mayor presencia con una ubicación dispersa. Existiendo algunos predios baldíos con uso de suelo Habitacional H60, Comercio y Servicios e Industria de Bajo Impacto, sin embargo, ellos son escasos. Por ello la estrategia de cambio de uso de suelo para generar mayor consolidación urbana es deseable y factible para la zona y el predio analizado.

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

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 que nos ocupa se caracteriza por una muy alta dependencia hacia las vialidades Av. Universidad y Av. Américas como ejes distribuidores y colectores de la zona a las cuales confluyen vialidades complementarias y alternas a dicha función, así como a la red de vialidades locales y colectoras de la zona analizada.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la función y jerarquía de diversas vialidades con categoría de Primarias, constituidas como ejes en sentido Norte – Sur siendo la más relevante la Av. Universidad con trayectoria para el transporte público BRT, cuya función es complementada con las vialidades Blvvd. Ortiz Mena, Av. José María Iglesias y Par Vial conformado por la vialidad primaria C. Manuel González Cossio y la secundaria C. Francisco García Salinas. Hacia dichas vialidades confluyen otras vialidades primarias en sentido Este – Oeste como son las vialidades Av. Américas y Av. Francisco Villa con función de enlace entre zonas distantes y otras vialidades primarias con función colectora y de distribución que funcionan a manera de Pares Viales y tienen conectividad hacia actividades productivas, zonas habitacionales y comercio de carácter barrial como son Par Vial C. Zaragoza – C. Sicomoro y C. Pino – C. Fresno.

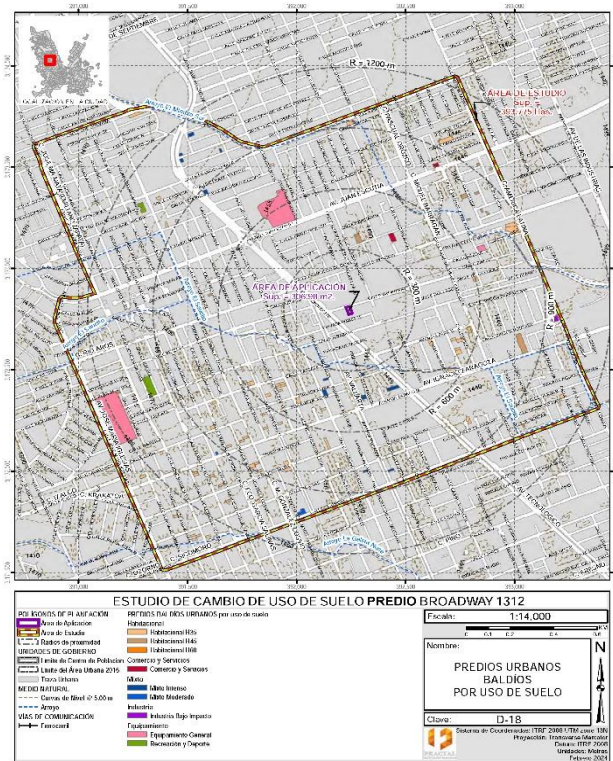


Fig. 48 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁸

6. Estructura Vial

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

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

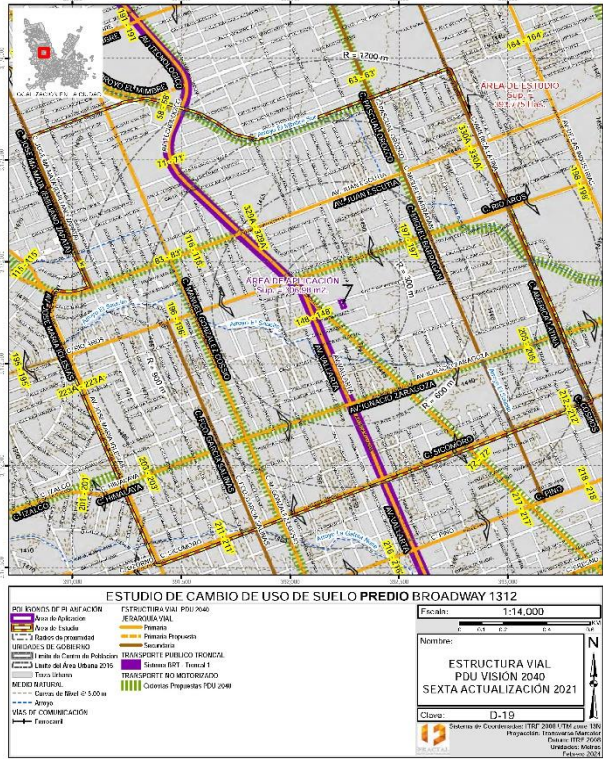


Fig. 49 Estructura vial en la zona.⁵⁹

Por la actual condición consolidada en la zona, los viajes generados en la zona se distribuyen en forma equilibrada sobre la red vial conformada y ésta plantea continuidades prolongadas auxiliadas por tramos de diversas vialidades que plantean conexión a zonas distantes al oriente y poniente de la ciudad, lo que genera una adecuada y opciones para la población en cuanto a su adecuada integración con el resto de la mancha urbana concentradora de empleos y servicios. Es necesario mencionar que las vialidades Av. Tecnológico y Av. Universidad cumplen con una importante función de integración de carácter urbano con opciones diversas para la movilidad por la trayectoria de la Ruta Troncal 1 del sistema BRT que circula sobre dichas vías, pero también regional por su conectividad en continuidad con la Carretera a Cd. Juárez.

Los entronques jerárquicos en la zona son resueltos mayormente a nivel mediante señalética y cruceros semaforizados que cumplen adecuadamente con su función a excepción del cruce de Av. Tecnológico con Av. Juan Escutia resuelto mediante paso superior sobre ésta última vialidad, la Av. Universidad cuenta con separador central de flujos donde se resuelven los movimientos de transbordo de usuarios de la ruta troncal en ambos sentidos viales lo cual define cruceros identificables y acondicionados para el cruce e

incorporación de flujos en sentido Este – Oeste lo cual define condiciones de eficiencia en cuanto a viajes de integración entre los accesos y salidas y la óptima conectividad urbana de tránsito local en la zona que nos ocupa.

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

a) Av. Universidad / Av. Vallarta (sección 148 - 148').

De categoría primaria, se constituye junto con Av. Tecnológico como las vialidades jerárquicas de mayor importancia en la zona. Es uno de los principales corredores de acceso a la ciudad desde el sector norte vinculando en su trayectoria a la zona con el Centro Urbano y entronca con importantes vialidades de la ciudad en sentido este - oeste entre las que se destaca el par vial conformado por las vialidades C. Zaragoza y C. Sicomoro cuyos entronques se encuentran semaforizados. Cuenta con acondicionamiento de estaciones y áreas de trasbordo en su camellón central para funcionamiento de la Ruta Troncal 1 del sistema BRT y su trayectoria es continua en tramos largos sólo interrumpida por los entronques semaforizados de las vialidades que la cruzan en función de par vial.

Para el tramo comprendido entre Av. Tecnológico y Av. Teófilo Borunda al sur, cuenta con una sección vial existente de 26.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación vehicular por sentido, 1 carril adicional exclusivo para uso del transporte público de la Ruta Troncal 1 y separador central de flujos acondicionado y equipado para funcionamiento de la Ruta Troncal, permitiendo la integración de movimientos desde y hacia las zonas habitacionales y mixtas al interior del área analizada mediante sistema de vueltas indirectas, así como trayectoria de larga distancia de los Pares Viales que la cruzan.

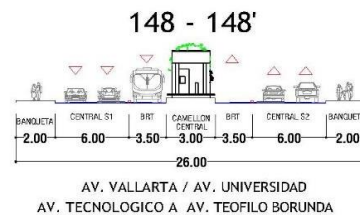


Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

b) Av. Tecnológico (secciones 71 – 71' y 72A – 72A').

De categoría primaria, se constituye junto con Av. Universidad como las vialidades jerárquicas de mayor importancia en la zona y para el predio en análisis por su cercanía a ésta. Su categoría urbana de conexión entre las zonas centro y norte de la ciudad le otorgan una función primordial de conexión para flujos tanto urbanos como regionales y sus entronques con Av. Homero y Av. Juan Escutia se resuelven mediante puentes a desnivel y distribuidores viales que

⁵⁹ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

funcionen adicionalmente como infraestructuras complementarias para el adecuado funcionamiento de la ruta troncal del SITP.

Para el tramo comprendido entre Av. Universidad y Av. Homero al norte del área analizada, su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 40.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido para flujos vehiculares y carril confinado adicional para trayectoria de la ruta troncal 1, con separador central de flujos acondicionado con infraestructura para funcionamiento de la ruta troncal.

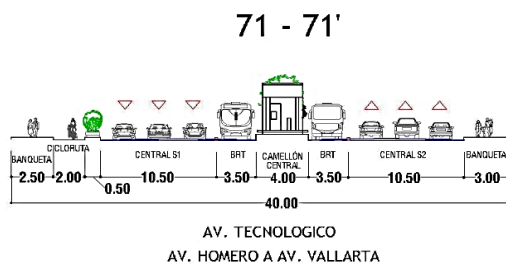


Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

Para el tramo comprendido entre Av. Universidad y Av. Agustín Melgar al sur del área analizada, su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa es igualmente de 40.00 metros de sección con 4 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos para permitir movimientos de vuelta izquierda en ciertos tramos de su recorrido.

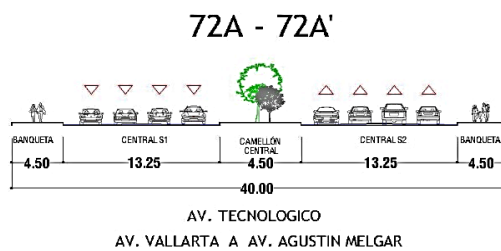
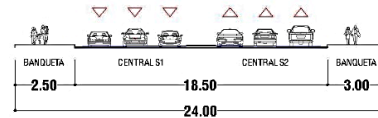


Fig. 52 Sección vial existente.⁶²

c) Av. Juan Escutia (secciones 116A – 116A', 329A -329A' y 330A – 330A').

Representa una importante vía de conexión urbana entre las zonas poniente y oriente de la ciudad y en su recorrido integra importantes núcleos concentradores de actividad. Cuenta con categoría de vialidad primaria y su sección vial establecida para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias en el límite poniente del área analizada y Av. Tecnológico es de 24.00 metros de sección con 3 carriles de circulación por sentido para el tramo ya descrito.

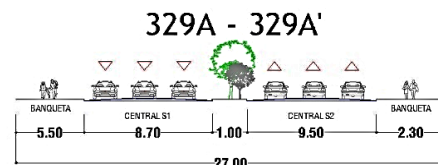
116A - 116A'



AV. JUAN ESCUTIA
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS A AV. TECNOLÓGICO

Fig. 53 Sección vial existente.⁶³

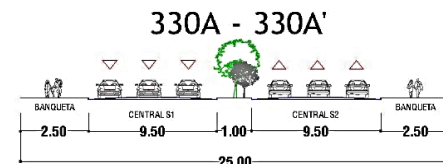
En continuidad hacia el oriente desde Av. Tecnológico hasta C. Alfaro Siqueiros, su sección vial establecida es de 27.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.



AV. JUAN ESCUTIA
AV. TECNOLÓGICO A C. DAVID ALFARO SIQUERIOS

Fig. 54 Sección vial existente.⁶⁴

Finalmente, desde C. Alfaro Siqueiros hasta Av. de las Industrias en la zona oriente de la ciudad, su geometría, capacidad y funcionamiento es similar, sin embargo su sección vial se reduce a 25.00 metros por el estrechamiento de banqueta en su paramento norte.



AV. JUAN ESCUTIA
C. DAVID ALFARO SIQUERIOS A AV. HEROICO COLEGIO MILITAR

Fig. 55 Sección vial existente.⁶⁵

d) C. Sicomoro (secciones 211 – 211' y 212' – 212').

La C. Sicomoro cumple con una importante función de distribución de flujos y de conexión para la zona por su función de par vial con la C. Ignacio Zaragoza con opción de cruce en su entronque con la Av. Universidad al sur del Área de Estudio. Cuenta con categoría primaria y para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias y C. García Salinas, su sección vial establecida es de 13.50 metros de sección y cuenta con 3 carriles de circulación en sentido oeste - este.

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

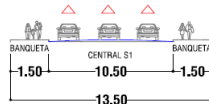
⁶² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

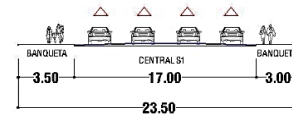
211 - 211'



C. SICOMORO
 AV. JOSE MA. IGLESIAS A C. GARCÍA SALINAS

Fig. 56 Sección vial existente.⁶⁶

204A - 204A'

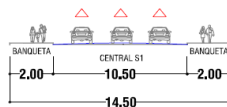


AV. IGNACIO ZARAGOZA
 AV. VALLARTA A AV. TECNOLÓGICO

Fig. 59 Sección vial existente.⁶⁹

Para el tramo comprendido entre C. García Salinas hasta Av. Heroico Colegio Militar en la zona oriente de la ciudad, su sección vial establecida es de 14.50 metros de sección y cuenta con 3 carriles de circulación en sentido oeste - este.

212 - 212'



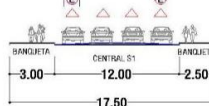
C. SICOMORO
 C. GARCÍA SALINAS A AV. HEROICO COLEGIO MILITAR

Fig. 57 Sección vial existente.⁶⁷

e) C. Ignacio Zaragoza (secciones 203A – 203A', 204A – 204A' y 205A – 205A').

La C. Ignacio Zaragoza tiene categoría de vialidad primaria y cumple con una importante función de distribución de flujos y de conexión para la zona por su función de par vial con la C. Sicomoro con opción de cruce en su entronque con la Av. Universidad. Su sección vial establecida para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias a Av. Universidad es de 17.50 metros de sección y cuenta con 2 carriles de circulación en sentido este – oeste donde se permite el estacionamiento vehicular optativo en cada paramento.

203A - 203A'



AV. IGNACIO ZARAGOZA
 AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA

Fig. 58 Sección vial existente.⁶⁸

En continuidad hacia el oriente desde Av. Universidad hasta Av. Tecnológico, su función de par vial con la C. Sicomoro define una importante proporción de flujo circulante en sentido este – oeste por lo que se suprime el estacionamiento en ambos paramentos para otorgar una capacidad de 2 carriles de circulación libres por sentido sobre una sección vial de 23.50 metros.

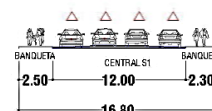
⁶⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

Finalmente, para el tramo comprendido entre Av. Tecnológico hasta Av. Venceremos al oriente, su sección vial establecida es de 16.80 metros con 2 carriles de circulación por sentido.

205A - 205A'



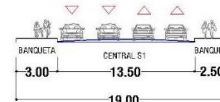
AV. IGNACIO ZARAGOZA
 AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS

Fig. 60 Sección vial existente.⁷⁰

f) Av. José María Iglesias (sección 223A – 223A').

Con categoría de vialidad primaria, cuenta con trayectoria actual desde la zona sur del área analizada de la ciudad hasta su entronque con Av. Juan Escutia al norte con una importante función de distribución de flujos en la red. Su sección vial establecida es de 19.00 metros con 2 carriles de circulación en sentido norte - sur para el tramo ya descrito.

223A - 223A'



AV. JOSE MARIA IGLESIAS
 AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

Fig. 61 Sección vial existente.⁷¹

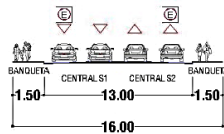
g) C. Río Aros (sección 198A – 198A').

La C. Río Aros cumple con una importante función para la integración de flujos de la en el tramo comprendido entre Av. tecnológico y Av. de las Industrias al oriente. Cuenta con categoría de vialidad primaria y distribuye los flujos vehiculares hacia las vialidades jerárquicas C. América Latina y C. Miguel Barragán. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es de 16.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido de los cuales uno se utiliza para estacionamiento vehicular optativo en ambos paramentos.

⁶⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁷⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁷¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

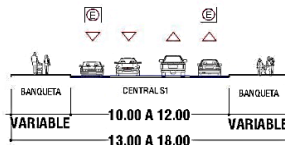
198A - 198A'

C. RIO AROS

C. BARRANCA DEL COBRE A AV. DE LAS INDUSTRIAS

Fig. 62 Sección vial existente.⁷²**h) C. Manuel González Cossio (sección 83A – 83A').**

Cuenta con categoría de vialidad primaria, su función colectora es de gran importancia para el sector de Col. Granjas en la zona poniente del área analizada. Su sección vial establecida para el tramo que nos ocupa al interior del Área de Estudio es variable de 13.00 a 18.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido de los cuales uno por paramento se ocupa para estacionamiento vehicular optativo para el tramo comprendido entre C. Arroyo El Mimbres a C. Río Aros.

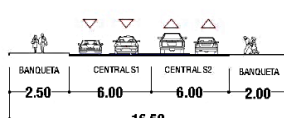
83A - 83A'

C. MANUEL GONZALEZ COSSIO

C. ARROYO EL MIMBRE A C. RIO AROS

Fig. 63 Sección vial existente.⁷³**i) C. Pascual Orozco (sección 63A – 63A').**

Dicha vialidad se constituye como vialidad secundaria con actual función colectora y de integración de flujos para la zona norte del área analizada y representa continuidad para la C. Miguel Barragán desde su entronque con Av. Juan Escutia en trayectoria hacia el norte. Su sección vial establecida para el tramo comprendido entre Av. Juan Escutia a Av. Homeroes de 16.50 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido.

63A - 63A'

C. PASCUAL OROZCO

AV. HOMERO A AV. JUAN ESCUTIA

Fig. 64 Sección vial existente.⁷⁴

El resto de las vialidades con categoría secundaria y local cuentan con alto grado de consolidación como es el caso de la C. Broadway

que otorga frente al predio de interés y en conjunto con las vialidades jerárquicas ya mencionadas, conforman una red de vías que de acuerdo a la actual condición de habitabilidad y desarrollo de actividades cumple en forma adecuada con dicha función.

7. Transporte Público

En la zona tienen trayectoria importantes rutas de transporte público que representan una relevante capacidad de conectividad para la zona con los sectores centro, sur 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 Av. Tecnológico, Av. Universidad, Av. Juan Escutia, Av. José María Iglesias, C. Río Aros, C. Miguel Barragán entre otras; 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 son el Centro Urbano, Subcentro Surponiente, ITESM, Parque Industrial Las Américas, así como con el Subcentro Norte, UACH y Complejo Industrial Chihuahua a través de su interconexión con la Ruta Troncal 1 del SITP; 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 11 rutas en total de las cuales 1 corresponde a la Ruta Troncal 1 del SITP, 1 es convencional, 7 alimentadoras y 2 de función auxiliar para conexión del sistema integral, que plantean recorrido entre la zona analizada, Terminales Norte y Sur del SITP, Subcentro Norte y el Centro Urbano, con capacidad de integración a nivel urbano:

1. Ruta troncal 1 del SITP Bowi con un recorrido de 40.8 kms.
2. Ruta alimentadora RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso con un recorrido de 50.6 kms.
3. Ruta alimentadora RA-05 Tarahumara con un recorrido de 31.9 kms.
4. Ruta alimentadora RA-07 Ruta 100 con un recorrido de 19.1 kms.
5. Ruta alimentadora RA-08 Ruta 5 Norte con un recorrido de 16.2 kms.
6. Ruta alimentadora RA-09 Granjas – Fresno / Sabino con un recorrido de 9.8 kms.
7. Ruta alimentadora RA-11 Nombre de Dios Ojo – Directo / Inverso con un recorrido de 39.6 kms.

⁷² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.⁷³ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.⁷⁴ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

8. Ruta alimentadora RA-12 INFONAVIT Directo / Inverso con un recorrido de 21.5 kms.
9. Ruta convencional RC-04 Circunvalación 1 Norte Sube / Baja Zarco con un recorrido de 55.3 kms.
10. Ruta auxiliar RAUX-01 Juan Escutia - Colón -Centro con un recorrido de 15.2 kms.
11. Ruta auxiliar RAUX-06 Terminal Norte - Hermanos Flores Magón - Centro con un recorrido de 24.6 kms.

Dichas rutas son importantes en la ciudad por su capacidad de conexión entre las zonas norte, sur, poniente y el centro urbano.



Fig. 65 Terminal Norte del SITP. ⁷⁵

En lo que respecta específicamente al predio de interés, se localiza a una distancia de 70.00 metros de las rutas RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso, RA-05 Tarahumara, RA-11 Nombre de Dios Ojo – Directo / Inverso, RA-12 INFONAVIT Directo / Inverso, RAUX-01 Juan Escutia - Colón –Centro, todas ellas con trayectoria sobre Av. Tecnológico y en base a lo anterior, el predio analizado contará con una cobertura óptima respecto al servicio de transporte público.

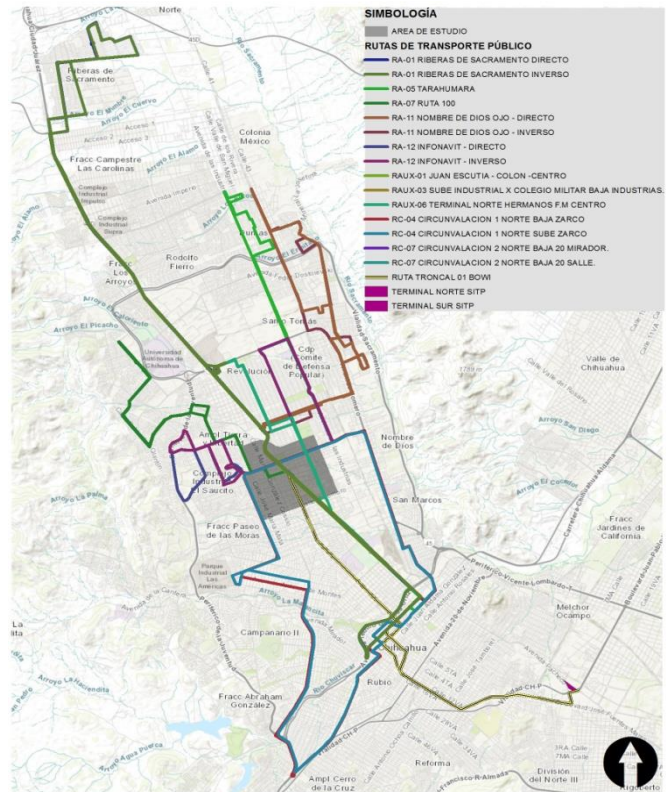


Fig. 66 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona. ⁷⁶

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, al oriente y sur del predio analizado se encuentran ubicadas líneas de 10” con trayectoria sobre las vialidades C. Miguel Barragán y C. Zaragoza respectivamente las cuales forman parte del mismo circuito de servicio que interconectan al tanque CTM y del cual se abastece a la zona.

En las inmediaciones del área de estudio se cuenta con 2 pozos denominados Chichontepec y Ciprés 2 además de 2 tanques de almacenamiento identificados como CTM y Carolinas, de estas infraestructuras derivan circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentran alojados en las vialidades de la zona, particularmente en las áreas urbanizadas las cuales cuentan con cobertura completa en dicho servicio.

⁷⁵ Fuente: Fotografía propia.

⁷⁶ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

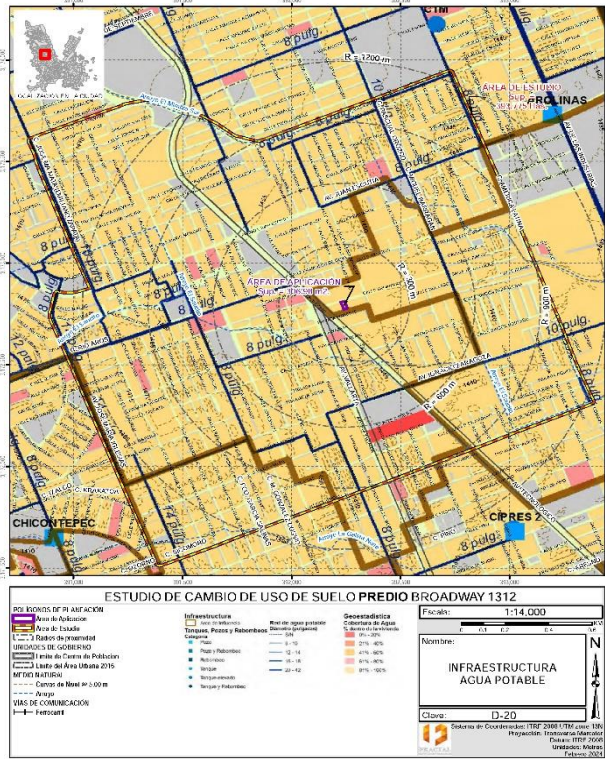


Fig. 67 Infraestructura de Agua Potable.⁷⁷

El predio en estudio se encuentra a pie de la C. Broadway la cual cuenta con el servicio y se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

El promotor del presente instrumento acredita el servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario para el predio mediante recibo de pago de servicio con Contrato No. o55677, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y en caso de ser requerido por modificaciones constructivas al inmueble, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la JMÁS respecto a su conexión a las redes de suministro de acuerdo al gasto a generar, las cuales se aprecian suficientes y con capacidad para el desarrollo de la propuesta.

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 99.6%.

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 10” a 18” que conectan a los colectores principales de mayor envergadura

que para el caso de la zona analizada se constituyen por uno de 24” procedente de la zona norponiente de la ciudad desde la Sierra el Mogote y que tiene trayectoria oeste - este dentro del área de estudio definido por el cauce del arroyo El Mimbres, el segundo tiene un diámetro de 30” en trayectoria por calles Pinabete, Miguel Barragán y C. Zaragoza para conectar ambos finalmente hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

El predio propuesto se cuenta con infraestructura de drenaje sanitario por la C. Broadway que otorga frente al predio de interés y cuenta con el servicio de acuerdo al recibo de pago de servicio anteriormente mencionado.

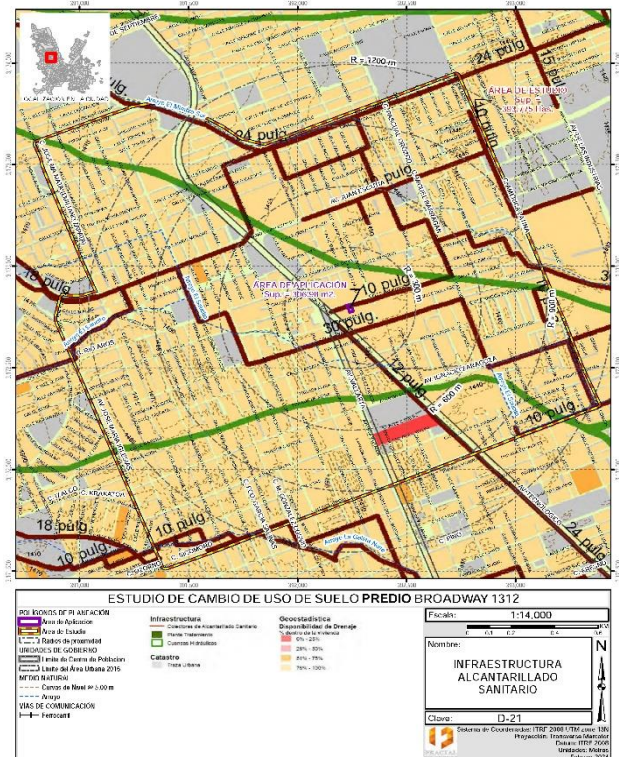


Fig. 68 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁷⁸

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 99.6%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas habitacionales y mixtas. Topográficamente, el predio analizado no se encuentra afectado por alguna corriente hidrológica y los niveles tanto de

⁷⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁷⁸ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

calles como de terreno cuentan con pendiente suave adecuada para el desalojo de aguas hacia las infraestructuras dedicadas significando riesgos por encharcamiento en zonas no pavimentadas debido a la estructura laminar del suelo y la composición del mismo.

Al norponiente del predio analizado tiene trayectoria el arroyo El Mimbres el cual se ha intervenido en distintas derivaciones para la salvaguarda por riesgos hidrológicos, el primero de ellos es un encauzamiento y canalización del arroyo desde su entonque con Av. de la Juventud hasta C. Río Aros desde donde trabncurre con cauce restituído hasta desembocar en el río Sacramento al oriente y de esa forma mitigar los impactos hidrológicos de inundación sobre la zona que nos ocupa.

El arroyo El Mimbres recibe los escurrimientos del predio promovido los cuales son conducidos a través de calle en dirección al oriente del área de estudio.

d) Infraestructura Eléctrica

En el Área de Estudio se cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas. Salvo al interior de algunos desarrollos habitacionales residenciales que solucionan su red de forma subterránea.

Se cuenta con trayectoria de una línea de transmisión de 115 kva que cruza el área de estudio de poniente a oriente que interconecta las subestaciones Chihuahua Planta, Américas y Palomar y que forman parte del sistema periférico de abastecimiento de energía eléctrica de la ciudad. Es a partir de estas subestaciones donde se distribuye la red eléctrica local de la zona con sistemas de media y baja tensión.



Fig. 69 Agencia CFE y subestación eléctrica Tecnológico.⁷⁹

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad de acuerdo al recibo de pago presentado por el promotor con No. de Servicio 585740900721 expedido por el órgano operador, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas.

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.

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 99.6%.

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 dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

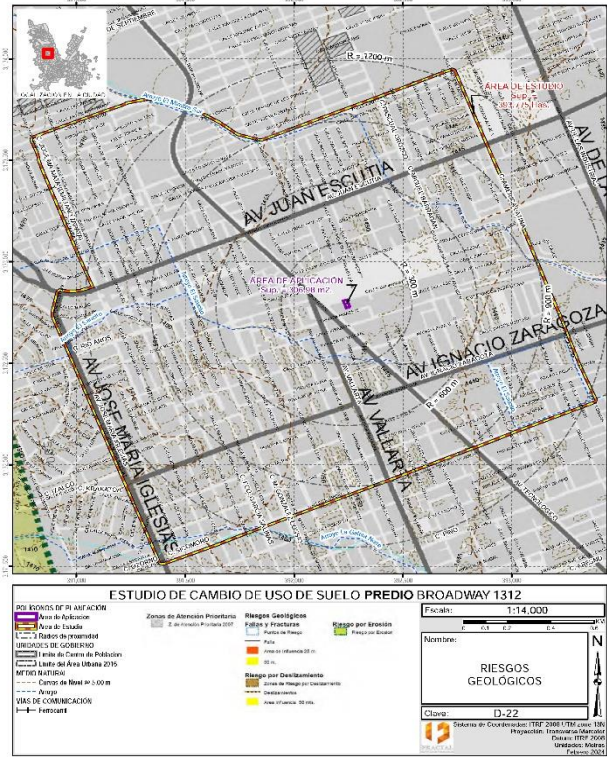
El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño social y económico, debida a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del Área de Estudio no se aprecia ningún tipo de riesgo Geológico. No existen ni en el área ni su entorno inmediato fallas geológicas que signifiquen algún tipo de atención respecto a la propuesta.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos que no se presentan en la zona de estudio. El área más cercana con estas condiciones de riesgo se ubica en la ladera baja de la Sierra El Mogote en la zona poniente de la ciudad, totalmente fuera del Área de Estudio.

Por el tipo de suelo, se presenta riesgo por erosión, condición que se detecta al interior del Área de Estudio en su límite poniente lo cual incide únicamente en casos de alta pendiente y con índice bajo de pavimentación así como en las inmediaciones de corrientes hidrológicas.

⁷⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312Fig. 70 Riesgos Geológicos.⁸⁰Fig. 71 Canalización en arroyo El Mimbres.⁸¹

De igual manera las calles funcionan como drenes pluviales situación que permite el desalojo del agua pluvial de la zona.

De acuerdo al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, el arroyo El Mimbres posee en lo general dimensiones y capacidad suficientes para amplios periodos de retorno, y los puntos de riesgo detectados en sus recorridos requieren de atención en diversos puntos en su trayectoria urbana. Esta condición se mitiga periódicamente mediante la limpieza de cauces y la vigilancia de los puntos de riesgo en temporada de lluvias.

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a la existencia de infraestructura dedicada en el arroyo El Mimbres constituida por canales trapezoidales y rectangulares revestidos de concreto en tramos a cielo abierto y otros embovedados con trayectoria al interior del área de estudio y que confluyen al oriente de C. América Latina a cauce restituído que desemboca en el río Sacramento. Al contar con infraestructura dedicada construida no se presentan riesgos en su recorrido pero debido al dimensionamiento de las infraestructuras de paso subterráneo en calles, se hace notar que varias de dichas infraestructuras no cuentan con la capacidad suficiente generando riesgos de desborde puntual en varias de las estructuras de paso por calle pero ninguno de dichos puntos incide al predio analizado.

⁸⁰ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸¹ Fuente: Fotografía propia.

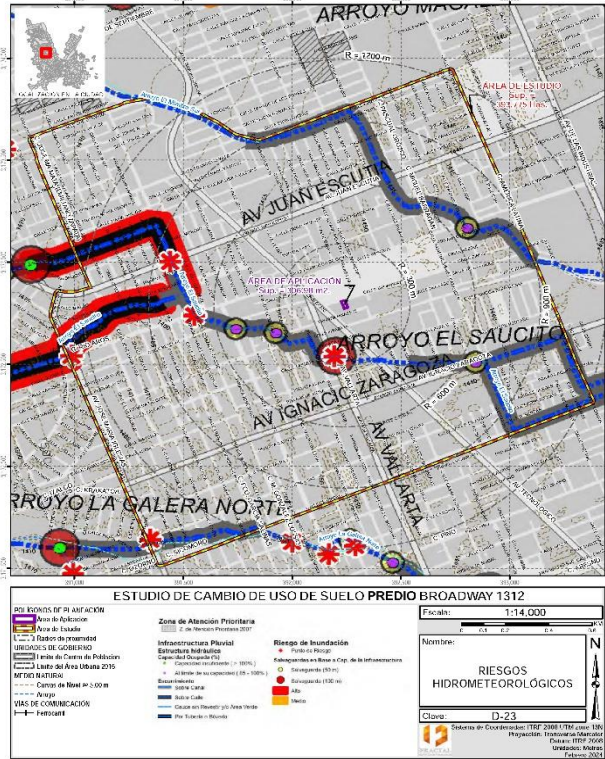


Fig. 72 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁸²

Asimismo, se aprecia que la zona presenta riesgos considerando la habitabilidad y el grado de exposición de la población hacia los factores mencionados en el límite poniente del área analizada.

Fuera de los escurrimientos pluviales principales ubicados en el área de estudio, estando 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 presentan drenes hacia las canalizaciones ya mencionadas del arroyo El Mimbres.

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando riesgos de inundación. No se observan contra pendientes o elementos que limiten esta evacuación de captaciones pluviales al interior del predio.

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 tanto en corredores como al interior de las zonas con aprovechamiento mixto del suelo que conviven con la vivienda existente, 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 del Área de Estudio se localizan 7 gasolineras y 4 gaseras localizadas todas ellas sobre los corredores urbanos consolidados de Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. Juan Escutia y C. José María Mata. Con respecto a la localización del predio analizado, se emplaza una gasolinera sobre Av. Tecnológico a 110.00 metros al sur del predio y un conjunto de gasera y gasolinera a 120.00 metros al poniente en el entronque de las vialidades Av. tecnológico con Av. Universidad, las cuales son los agentes de riesgo más cercanos al predio de interés. De acuerdo a los rangos de distancia descritos, la localización del predio cumple con los lineamientos aplicables en cuanto a impacto de la actividad de ambos giros y de distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional.



Fig. 73 Gasolinera en Av. Tecnológico y C. Pinabete al sur del predio.⁸³

El predio objeto del presente análisis se ubica a 900.00 al sur de Gasoducto de PEMEX concesionado a la empresa Ecogas con trayectoria sobre la C. Francisco Villa por lo que se establece que no existe condición de riesgo al predio por presencia de dicha infraestructura en la zona.

Paralelo a la trayectoria de la Av. Tecnológico en su paramento este existe una línea eléctrica de media tensión, por lo que toda obra de edificación deberá considerar los parámetros restrictivos de derecho de vía para mantenimiento y distancia de seguridad hacia dicha

⁸² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸³ Fuente: Fotografía propia.

infraestructura. El predio analizado se ubica a una distancia de seguridad de 70.00 metros hacia dicha infraestructura en su punto más cercano, por lo que se establece que no se presentan riesgos hacia el predio por dicha condición.

Existen diversos giros concentradores de actividad y personas como son los equipamientos educativos existente, templos y plazas comerciales de influencia urbana y barrial existentes, 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.

funcionan como vías de integración a nivel urbano y zonal, al norte con Av. Río Aros de categoría Primaria y al sur con el par vial conformado por las vialidades C. Zaragoza en sentido oeste – este y C. Sicomoro en sentido este – oeste, catalogadas como vialidades primarias en; lo cual define excelentes condiciones de conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, así como 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 regularizar la actual actividad existente de oficinas y que beneficie a la actividad económica presente en la zona, atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados al interior de la mancha urbana en zonas consolidadas con potencial para la diversificación de usos.

La superficie total del predio sujeto a modificación de uso de suelo de 306.98 metros cuadrados en propiedad de Rosalinda Orozco Alvarado, casada bajo régimen de sociedad conyugal con Luis Yepsson Granillo ya fallecido. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 231-018-007 que corresponde al Lote 7, Manzana C con domicilio señalado en C. Broadway No. 1312 de Fracc. Santa Bárbara.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 393.775 Has conformado por área urbana en su totalidad, para lo cual se analizaron 17 AGEB´s urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El predio analizado se encuentra dentro de un cuadrante al interior del Fracc. Santa Bárbara que junto con otras colonias y fraccionamientos de la zona cuentan con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas carácter urbano, con vinculación a la Av. Tecnológico constituida como un corredor urbano de alta consolidación y 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 que permitan la diversificación de la actual oferta económica en convivencia con un entorno habitacional de gran presencia, lo cual ratifica la oportunidad estratégica que se tiene para la incorporación de reconocer su vocación e implementar mayor potencial económico, social 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 51 polígonos de colonias y fraccionamientos, de los cuales 49 son habitacionales con entornos

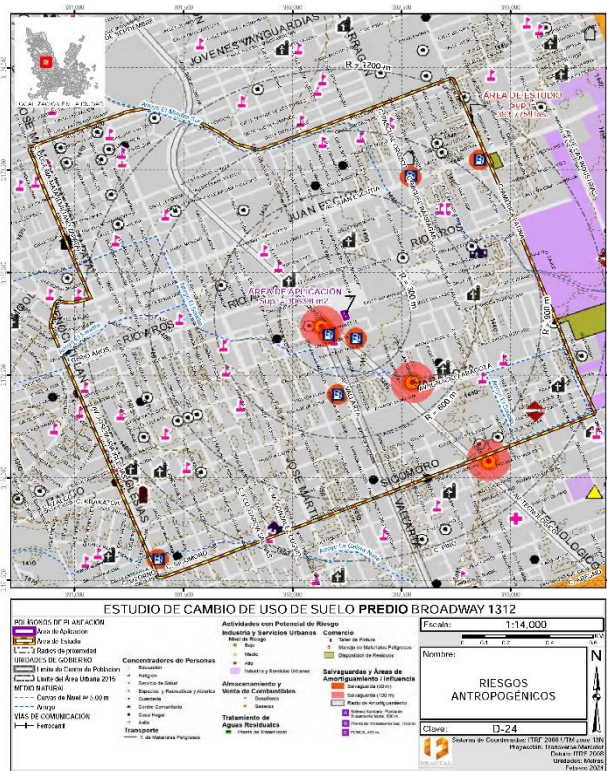


Fig. 74 Riesgos Antropogénicos.⁸⁴

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio objeto del presente análisis es Habitacional con Densidad H45 sujeto a modificación. El predio cuenta con frente a la C. Broadway en su colindancia norte, tiene integración con las vialidades jerárquicas Av. Tecnológico y Av. Universidad al poniente, con categoría de primarias y C. Miguel Barragán al oriente, con categoría de vialidad secundaria, las cuales

⁸⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

mixtos en mayor grado en cuanto al aprovechamiento del suelo y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 26,477 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 67.2 hab/Ha de acuerdo a superficie del área urbana equivalente a 393.775 Has.

Existen en el área de estudio 9,407 viviendas habitadas de un total de 10,754 unidades lo cual indica una habitabilidad de 87.5% la cual es más alta que el promedio urbano. La zona presenta un alto grado de mixtura en cuanto al aprovechamiento del suelo lo cual ha favorecido la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda incluyendo los esquemas mixtos, lo cual se define por el alto grado de ocupación del suelo en el área lo cual ha detonado 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 amplia diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 43.53% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H35, H45, H60 y H60+ donde existe presencia de actividades económicas dadas por compatibilidad de uso, los usos mixtos presentes dentro del Área de Estudio corresponden mayormente a corredores urbanos y representan un 9.69% de la superficie total del área analizada, localizados sobre vialidades jerárquicas de carácter urbano y vialidades principales al interior de las colonias que tienden a fungir como vialidades colectoras, todos con un muy alto grado de consolidación actual. Los usos de carácter económico representan también una alta proporción y diversidad considerando que estos se refieren mayoritariamente a Comercio y Servicios concentrados y en corredor a lo largo de los corredores de Av. José María Iglesias y Av. Juan Escutia, así como usos industriales dispuestos a lo largo del corredor de C. Zaragoza y microindustriales puntuales en predios específicos al interior de las colonias, con una proporción conjunta del 7.89% de la superficie total del Área de Estudio y se hace notar la también alta proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que significan un 8.02% del total lo cual define un balance adecuado de usos y aprovechamientos del suelo que define acceso de la población a servicios básicos y empleo considerando también la alta convocatoria de la zona a otros sectores urbanos por su presencia económica.

El medio natural ha resultado parcialmente transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en el sector. La topografía relativamente plana presente en la zona ha condicionado una ocupación extensiva en el área con usos urbanos de alta consolidación siendo la vegetación escasa la cual tiende a concentrarse en los espacios públicos existentes con localización puntual al interior de las zonas habitacionales y que tienden a conformar concentradores de servicios vecinales.

El predio en estudio se ubica en la subcuenca hidrológica El Mimbres Sur, los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el nombre de Arroyo El Mimbres Sur, Arroyo El Saucito y Arroyo La Galera, sus caudales descargan en el Río Sacramento.

El Arroyo El Mimbres Sur se encuentra canalizado en su trayectoria urbana y desde su cruce con la C. Río Aros su trayectoria es por medio de canal natural restituído, con algunos rellenos y taludes propios de infraestructura carretera, puentes y contención de algunos predios, mientras que el Arroyo El Saucito cuenta con cauce restituído en la zona poniente de la ciudad hasta la Col. Granjas donde su conducción se realiza por medio de canales de concreto y embovedamiento por calles para finalmente tributar al Arroyo El Mimbres al oriente fuera del Área de Estudio, mientras que el Arroyo La Galera se encuentra contenido por distintas estructuras, desde cauce natural, en su origen, canal revestido de mampostería en continuidad para posteriormente ser conducido por calle mediante embovedamiento, para finalmente ambos cauces sumar su cauce al Río Sacramento.

Al interior de las colonias habitacionales es prácticamente nula la consolidación de áreas abiertas por la condición de antiguo origen irregular de la zona lo cual define carencias en cuanto a cobertura de equipamiento recreativo y deportivo hacia la población habitante. 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 como es el caso del arroyo El Mimbres presente al interior del área analizada.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con rangos de cobertura superiores al promedio urbano en todos los rubros. Cabe resaltar que el predio se encuentra en zona de cobertura respecto a todos los servicios básicos y cuenta con conexión actual a los mismos lo cual se avala por medio de los contratos establecidos vigentes del predio con la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y con la Comisión Federal de Electricidad.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización tanto naturales donde no existe un patrón definido para la presencia de actividades productivas como a la ocupación de corredores urbanos y vialidades colectoras y su presencia es relevante en la zona tanto en corredores como al interior de las zonas habitacionales, 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 tanto de primera necesidad para la población habitante como para soporte de las actividades propias de corredores existentes.

En el sector secundario existe una amplia presencia en el ámbito industrial con 138 empresas operando dentro del Área de Estudio y

en su entorno, con ubicación a lo largo de los corredores existentes, así como dispersos al interior del área de análisis en sectores que fomentan la mezcla de diversos giros económicos con la vivienda. Las empresas instaladas corresponden a industria maquiladora y mayormente, a microempresas con giros de bajo impacto que les permiten desarrollar sus actividades de tal forma que no existe afectación a los habitantes del sector.

La cobertura general de equipamiento urbano define niveles de cobertura óptimos en ciertos rubros de los más sentidos por la población lo cual obedece al alto grado actual de habitabilidad en la zona. La mayor cobertura presente se refiere a equipamiento educativo de cobertura barrial que atiende niveles básicos de educación y a servicios asistenciales consistentes en centros de rehabilitación, centros comunitarios y guarderías mayormente.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas de las más importantes a nivel urbano por su condición de conectividad en la red y vinculación hacia los corredores de acceso y salida de la ciudad entre las que destaca la Av. Tecnológico que presenta un alto grado de consolidación con usos de equipamiento, comercio y servicios de nivel urbano que sirven tanto a los habitantes del área como a la ciudad en general. Dicha vialidad se encuentra altamente consolidada en cuanto a su capacidad económica como corredor y define integración para el predio hacia varias de las principales vialidades de servicio en la ciudad como son Carretera a Juárez, Av. Juan Escutia, Av. Universidad, Av. Teófilo Borunda, entre otras, 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 la función y jerarquía de las vialidades Av. Universidad y Av. Tecnológico cercanas al predio de interés al poniente y con categoría de Primaria, así como las vialidades C. Zaragoza y C. Sicomoro al sur que conforman un par vial con importante función de conexión entre las zonas oriente y poniente de la ciudad; así como con Av. Juan Escutia y Av. José María Iglesias, con función colectora y de distribución que tienen conectividad hacia actividades productivas, zonas habitacionales y comercio de carácter urbano y barrial.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento de C. Broadway de carácter local pero con alta capacidad de enlace para la zona hacia las vialidades jerárquicas, la cual otorga frente al predio analizado; ésta 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 a menos de 70.00 metros del predio sobre la Av. Tecnológico.

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 canalización del cauce del arroyo El Mimbres, así como la construcción de obras dedicadas consistentes en canalización de escurrimientos en la zona en su trayectoria urbana y la conducción controlada a través de vialidades. De lo anterior se establece la inexistencia de riesgos hidrológicos, 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 70.00 metros hacia línea eléctrica de media tensión con trayectoria sobre Av. Tecnológico por lo que no se presentan consideraciones de riesgo en dicho rubro, así como a una distancia de 900.00 metros de gasoducto PEMEX concesionado a la empresa Ecogas con trayectoria sobre C. Francisco Villa al norte del predio. Con respecto a negocios expendedores de combustibles, la distancia del predio hacia el equipamiento más próximo en el rubro es de 110.00 metros hacia el norte de gasolinera en entronque de Av. Tecnológico con C. Pinabete y 120.00 de gasera al poniente lo cual cumple con las disposiciones establecidas por PEMEX para seguridad del entorno urbano en las cercanías con estaciones expendedoras de combustibles.

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 sobre el esquema mixto de aprovechamiento propuesto deberá resolver sus impactos dentro del predio.

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 2019-2024⁸⁵**

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. Emprender 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.

⁸⁵Fuente: 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 2022-2027⁸⁶

El Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua 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 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

- 1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
- 2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
- 3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
- 4. Seguridad humana y procuración de justicia.
- 5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

- 1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
- 2. Movilidad y transporte.
- 3. Infraestructura y gestión integral del agua.
- 4. Vivienda.
- 5. Desarrollo territorial y regional.
- 6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de "Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado" y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.
- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.
- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una

⁸⁶Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.
- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
- Diseñar e implementar el “Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda” que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios, su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de “Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fundos legales (límite de centro de población).

Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024⁸⁷

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2021 – 2024.

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 cuatro 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. Competitividad y Desarrollo.
- II. Desarrollo Humano.
- III. Seguridad.
- IV. Gobierno Eficaz y Eficiente.

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Programa 4.10 Chihuahua, Ciudad Visionaria.

Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 Instrumentos de Desarrollo de la Ciudad Actualizados.

Actividades

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

⁸⁷Fuente: POE 08/01/2022 No. 03 Acuerdo 014/2022.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

Componente 4.10.2 Política Pública Innovadora Aplicada.

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).

4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.

4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.

4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georreferencia, avance y evaluación de manera pública.

Programa 4.13 Movilidad Urbana.

Propósito.

El municipio de Chihuahua cuenta con la infraestructura adecuada que permite una movilidad urbana segura y con reducción de tiempos de traslado.

Componente 4.13.1 Infraestructura para la Movilidad Urbana Mejorada

Actividades

4.13.1.1 Fortalecer el programa de pavimentación en diversas zonas de la ciudad.

4.13.1.2 Construir soluciones viales en zonas de alto flujo vehicular.

4.13.1.3 Implementar el programa de modernización de vialidades existentes.

4.13.1.4 Rehabilitar vialidades de terracería.

4.13.1.5 Rehabilitar vialidades de asfalto.

4.13.1.6 Fortalecer el programa de bacheo en calles y vialidades.

4.13.1.7 Abatir el rezago de pavimentación en la ciudad mediante programas con participación ciudadana.

4.13.1.8 Implementar programa de pavimentación en áreas de equipamiento en colonias populares (escuelas, parques e iglesias).

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁸⁸

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.

⁸⁸Fuente: POE 21/11/2016 No. 76

- 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 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 uso Habitacional con Densidad H45 (H45). La compatibilidad del uso del suelo propuesto 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 de 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 de 306.98.00 metros

cuadrados, clave catastral 231-018-007 que corresponde al Lote 7, Manzana C, con domicilio señalado en C. Broadway No. 1312 del Fracc. Santa Bárbara, en propiedad de Rosalinda Orozco Alvarado, el cual se conforma como predio intraurbano consolidado sujeto a reconocimiento de actividades económicas; sea promovido para la modificación a uso Mixto Intenso sobre el uso actual habitacional con Densidad H45 vigente, atendiendo a las políticas de consolidación urbana y densificación, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías de comercio y servicios en complementariedad con los usos habitacionales existentes en un entorno urbano de naturaleza mixta en cuanto al aprovechamiento del suelo. 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 y subutilizados en zonas estratégicas vinculadas a 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 una vialidad de carácter urbano y regional como es la Av. Tecnológico, que conforma un corredor de importante presencia económica, para ofertar nuevas tipologías en cuanto a usos productivos, necesarios en la zona.

Aprovechar un inmueble actualmente subutilizado en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar la oferta económica del sector modificando el destino previsto para el predio.

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 Urbano⁸⁹

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 Vialidades⁹⁰

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 Urbano⁹¹

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 subutilizado que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, en una zona consolidada de alto valor económico y social para la ciudad:

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.

⁸⁹Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁹⁰Fuente: 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.

⁹¹Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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 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 Ambiente⁹²

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

⁹²Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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 estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

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

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

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

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

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

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

- 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 Chihuahua⁹³

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:

⁹³Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

- 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.
- 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 al interior de una zona de aprovechamiento mixto del suelo con influencia de diversos corredores urbanos entre los que destacan la Av. Tecnológico y la

Av. Universidad, ambas con conectividad urbana y regional, por lo que es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a fortalecer la presencia económica de 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, en una zona estratégica para el desarrollo económico de la ciudad, aprovechando la condición de los corredores urbanos presentes en el sector entre los que destaca la Av. Tecnológico al cual se integra la presente propuesta.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H45 el cual se constituye como un uso del suelo que presenta limitaciones en cuanto a compatibilidad para ciertos giros de actividad que tienden a integrarse a los corredores urbanos existentes, lo cual es necesario para el desarrollo de proyectos productivos en convivencia con vivienda. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular, localizado en un sector con muy alto potencial para la diversificación de actividades que fortalezcan la importante presencia económica detectada en la zona lo cual es congruente a lo establecido en el PDU para el predio analizado sobre una zona de aprovechamiento mixto, vinculada e integrada a corredores urbanos existentes con un alto nivel de consolidación para los tramos que nos ocupan. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan una oportunidad de diversificar la oferta económica 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 consolidados lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio reconoce su actual aprovechamiento privado y productivo 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. Así la propuesta permite

intervenir en un sector urbano altamente consolidado, con importante presencia tanto social como urbana donde los vacíos urbanos son escasos, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y los corredores urbanos ya descritos.

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

1. Habitacional con densidades H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes.
2. Mixto Moderado e Intenso localizado en corredores consolidados a lo largo de vialidades jerárquicas Av. Tecnológico, Av. Universidad, así como en vialidades principales al interior de las colonias que tienden a fungir como vialidades colectoras y de integración como C. Zaragoza y C. Sicomoro.
3. Comercio y Servicios sobre corredores de Av. José María Iglesias, Av. Juan Escutia, Av. Tecnológico y núcleos concentradores de actividad de servicio a la zona.
4. Industria de Bajo y Alto Impacto en localizaciones puntuales sobre predios de gran dimensión vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona Av. Tecnológico, C. Zaragoza y Av. Río Aros.
5. Microindustria en predios unitarios al interior de las colonias.
6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en núcleos concentradores de actividades y servicios diseminados al interior del Área de Estudio que cuentan con cobertura desde urbana hasta barrial.

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".

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 los corredores urbanos presentes cercanos entre los que destaca la vialidad Av. Tecnológico, constituida como una de las más importantes vialidades de carácter urbano en la zona con conectividad regional, los cuales integrarán funcionalmente al predio con otras vialidades jerárquicas de carácter urbano ya consolidadas como son Av.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

Universidad, C. Zaragoza, C. Sicomoro, Av. Juan Escutia, C. América Latina 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 y que el predio de interés cuenta actualmente con todos los servicios básicos; por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor en caso de ejecutar obra adicional a lo actualmente edificado en el predio.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Mixto Intenso para la implementación de un proyecto de desarrollo integral, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas que tiendan 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 propuesto a asignar al predio por medio de la presente modificación menor al PDU 2040:

(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.

USO	CODIGO	DENSIDAD BRUTA (Vivienda)	DENSIDAD POBLACIONAL (Habitantes)	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MÁXIMA	METROS	PISOS	FRENTE MÍNIMO (metros)	FONDO MÍNIMO (metros)	RESTRICCIONES (frente, fondo, altura, etc.)	CAJONES ESTACIONAMIENTO
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. 75 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.⁹⁴

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:

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.

⁹⁴ 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 para dar viabilidad a la regularización de actividades actuales que se desarrollan en él (oficinas). 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 la zona central de la ciudad, en un esquema complementario para el sector e introduciendo nuevas modalidades de giros de aprovechamiento que beneficien al sector, fomentando así el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en el potencial económico de la zona donde se localiza el predio que presenta un alto grado de consolidación urbana y social, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H45 (H45) a Mixto Intenso (M3) en la totalidad de su superficie, para regularizar la actual actividad presente en el predio en el rubro de oficinas, 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, reforzando así el potencial económico de un predio subutilizado localizado en el área de influencia del corredor de Av. Tecnológico.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio subutilizado intraurbano, reforzando la oferta inmobiliaria mediante la asignación de uso 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 vivienda y usos complementarios requeridos en la zona, incorporándose a la dinámica del corredor urbano de Av. Tecnológico, el cual cuenta con un alto grado 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 el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad como 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 de oficinas que consoliden la zona y que diversifiquen acciones urbanas tendientes al aprovechamiento mixto del suelo en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así inclusión 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 norte 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 y atracción a nuevos pobladores, 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 provisto de servicios y de oportunidades económicas que requieren diversificarse, 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 a los corredores presentes e incidirá en forma positiva al sector económico,

aprovechando su colindancia con un corredor naturalmente mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo que cuenta con conectividad a nivel urbano y regional como es la Av. Tecnológico con diversos negocios concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes que también presentan una condición de alta mixtura en cuanto al aprovechamiento del suelo.

Al fomentar mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos consolidados con vocación y tendencia a la complementariedad de usos aprovechando estratégicamente los vacíos y predios subutilizados existentes, 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, fortaleciendo su habitabilidad, mixtura del suelo y aprovechamiento óptimo de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de predios subutilizados y fortaleciendo así la presencia económica ésta zona 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 de la zona norte de la ciudad respecto al fortalecimiento de la actividad económica ya presente en la zona, 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 se incorporen en forma armónica y activa a amplios sectores de vivienda, atendiendo 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 presencia de la zona norte de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, 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 consolidado, 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 habitabilidad y 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 a la zona como polo económico concentrador de servicios y empleo, fortaleciendo a los corredores urbanos presentes en un predio con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. José María Iglesias, así como a la zona donde se ubica el predio, favorecida por una mayor presencia económica y por la complementariedad de actividades.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un proyecto de intenso aprovechamiento en 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 zonas mixtas que cuentan con amplia conectividad a nivel urbano, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 306.98 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 tanto de reconocer las actividades que actualmente se realizan, como de desarrollar una propuesta de aprovechamiento mixto del suelo que reconozca su actual potencial y se integre armónicamente a los diversos giros de actividad que complementan a la zona en lo general, introduciendo nuevos modelos arquitectónicos, económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un alto grado de mixtura con presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios tanto en corredores como en zonas interiores; influenciando en forma positiva al desarrollo productivo de nuestra localidad.

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.

Con el esquema de desarrollo propuesto con frente a la vialidad local C. Broadway que representa accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, se aprovecha el potencial futuro de consolidación de la zona como un concentrador de servicios urbanos; generando un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia dicha calle, 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.

Planteada así la modificación de uso propuesto 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 para la zona, 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 enfatizando el alto grado de compatibilidad y complementariedad del giro específico de oficinas, lo cual resulta 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 regularización o construcción que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

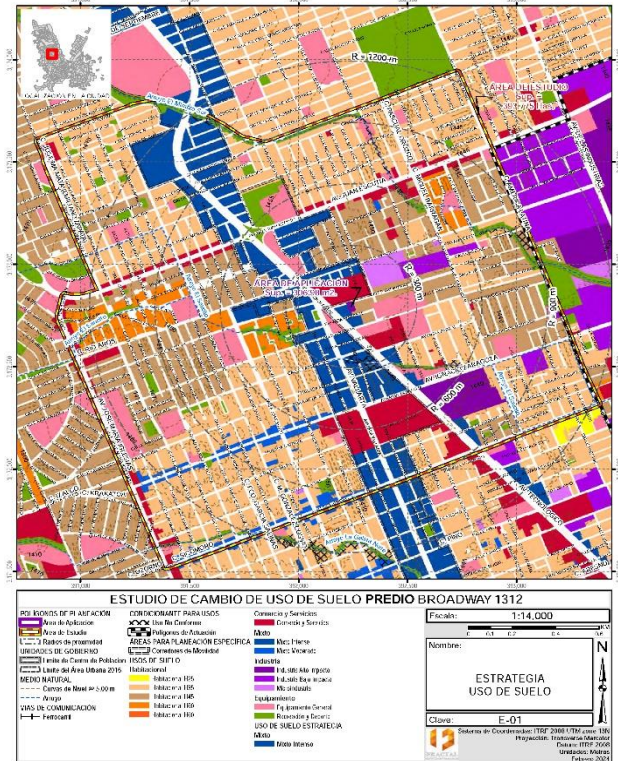


Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de uso de suelo de Habitacional con Densidad H45 a Mixto Intenso, representa una acción positiva considerando el impacto benéfico para un sector mixto del suelo con un rol importante respecto al intenso desarrollo económico y social que presentan las zonas próximas al área analizada, promoviendo así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PROPUESTOS EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
Habitacional Densidad H35	105.6834	26.84%	105.6834	26.84%
Habitacional Densidad H45	53.3790	13.56%	53.3176	13.54%
Habitacional Densidad H60	12.3053	3.12%	12.3053	3.12%
Habitacional Densidad H60+	0.0363	0.01%	0.0363	0.01%
Mixto Moderado	4.4182	1.12%	4.4182	1.12%
Mixto Intenso	33.7215	8.56%	33.7829	8.58%
Comercio y Servicios	20.0494	5.09%	20.0494	5.09%
Industria de Bajo Impacto	3.2312	0.82%	3.2312	0.82%
Industria de Alto Impacto	5.3784	1.37%	5.3784	1.37%
Microindustria de Alto Impacto	2.4009	0.61%	2.4009	0.61%
Equipamiento Urbano	21.3196	5.41%	21.3196	5.41%
Recreación y Deporte	10.2614	2.61%	10.2614	2.61%
Validades y servidumbres	121.5906	30.88%	121.5906	30.88%
TOTAL:	393.7752	100.00%	393.7752	100.00%

Notas: Los datos de superficie se expresan en Hectáreas (Has)

Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la diversificación productiva de la zona intensificando las condiciones de aprovechamiento urbano y constructivo sobre un predio subutilizado sujeto a regularización de actividades con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa a la C. Broadway, vinculado funcionalmente con las principales vialidades ya consolidadas, en especial a la Av. Tecnológico complementando la integración del corredor, las cuales cuentan con categoría urbana y regional y que 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 el reconocimiento de su potencial y la intensificación en cuanto a su aprovechamiento; siendo complementario hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación actividad económica accesible y vinculada tanto con el sector al que sirve como con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor actividad económica, mayor consolidación en corredores urbanos presentes, 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 naturalmente mixto en el aprovechamiento del suelo, 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 la conformación de entornos ricos en habitabilidad y actividad, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento mixto del suelo que incide positivamente en la estructuración urbana y el fortalecimiento social de la zona.

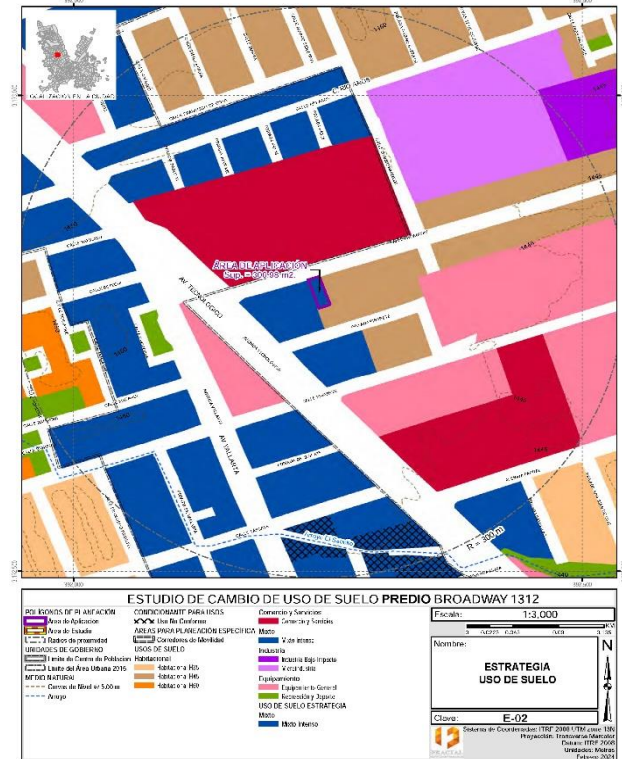


Fig. 80 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

La zona cuenta con infraestructura de líneas de agua y colectores a pié de lote resultantes del desarrollo de la zona. De acuerdo a su localización, el predio cuenta con suministro directo e inmediato. el predio cuenta actualmente con contrato de servicios No. 055677 por lo que existe la posibilidad de realizar la conexión del desarrollo a efectuar en el predio de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial en modalidad de bodegas de almacenamiento 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 regularizar 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 existe contrato actual con No. de Servicio 585740900721 por lo que existe la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el

servicio al predio en estudio de acuerdo al proyecto resultante de 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 y definitivas 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 una vialidad consolidada que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia una corriente hidrológica importante como es el caso del arroyo El Mimbres localizado al nororiente del predio analizado, el cual cuenta actualmente con cauce revestido de concreto para el tramo de interés, por lo que se establece que existe infraestructura pluvial consolidada y suficiente, así como que las vialidades existentes 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 desde C. Broadway a través de la cercana vialidad C. de las Lilas al oriente del predio de interés e infraestructura dedicada en dicha calle hacia el cauce ya mencionado.

El esquema de desarrollo sobre el predio considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades existentes y propuestas 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 de proyecto, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

d) Gas Natural.

Actualmente existe suministro de gas natural para la zona por lo que al momento de introducción de dicha infraestructura, el promotor de la acción urbana de desarrollo para bodegas de almacenamiento en el predio realizará los convenios y contratos correspondientes para conexión del servicio en lo individual.

En todo caso, la acción de desarrollo sobre el predio tendiente al desarrollo de bodegas es condicionada a la presentación de las

constancias y permisos necesarios que garanticen las adecuadas medidas de conexión hacia dicha infraestructura en el momento y 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 de la C. Broadway ya consolidada en el tramo de interés, con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona a través de la red vial consolidada con conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad, subcentro norte y corredores existentes. El predio se ubica en el cuadrante definido por las vialidades jerárquicas C. Río Aros al norte; Av. Tecnológico existente al poniente; par vial de C. Zaragoza y C. Sicomoro al sur y C. Miguel barragán al oriente; 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 la vialidad que otorga 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 ya consolidada en términos urbano – funcionales, se observa que las vialidades jerárquicas de la zona, no representan mayores modificaciones en cuanto su sección y derecho de vía y que garantizan conectividad y continuidad a la red vial jerárquica existente de nivel urbano y regional. El planteamiento estratégico para las vialidades en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad ya establecidas, 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 únicamente las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio las cuales se encuentran ya consolidadas, pero a las que

se promueve alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) Av. Tecnológico (sección 72 – 72').

Con categoría de vialidad primaria, se promueve la regularización de su sección para el tramo comprendido entre Av. Universidad a Av. División del Norte con 4 carriles de circulación por sentido y constitución de ciclovia en su paramento orientesobre su actual sección de 40.00 metros.

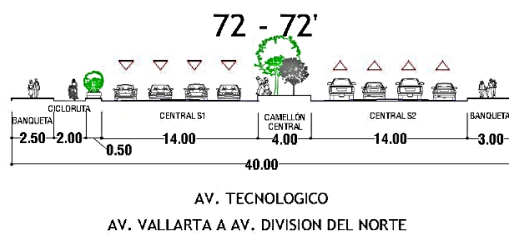


Fig. 76 Sección vial propuesta.⁹⁵

b) Av. Juan Escutia (sección 116 – 116').

Con categoría de vialidad primaria, reforzará su importante función colectora y de conectividad para la zona norte de la ciudad, mediante la adición de ciclovia en su paramento norte. Para el tramo comprendido entre Av. José María Iglesias a Av. Tecnológico, el PDU 2040 propone preservar disminuir su capacidad sobre sección vial existente de 24.00 metros de 3 a 2 carriles de circulación por sentido.

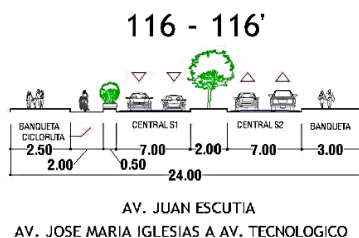


Fig. 77 Sección vial propuesta.⁹⁶

c) Av. Ignacio Zaragoza (secciones 204 – 204' y 205 – 205').

Con categoría de vialidad primaria que representa continuidad para flujos vehiculares desde la zona poniente de la ciudad hacia la Av. Heroico Colegio Militar; se promueve el aumento de su capacidad funcional. Se plantea por el PDU 2040 preservar su sección de 23.50 metros con una capacidad para 4 carriles de circulación en sentido oeste – este, de los cuales 1 carril se destinará para estacionamiento optativo y ciclovia en su paramento norte para el tramo comprendido entre Av. Universidad y Av. Tecnológico.

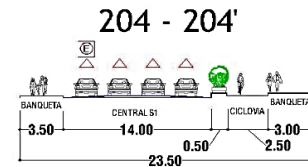


Fig. 78 Sección vial propuesta.⁹⁷

En continuidad hacia el oriente de la ciudad, para el tramo comprendido entre Av. Tecnológico hasta Av. Venceremos, se regulariza su sección vial a 16.50 metros y se promueve la disminución de su capacidad vial de 4 a 3 carriles en circulación oeste – este, lo cual permitirá habitar ciclovia en su paramento sur.

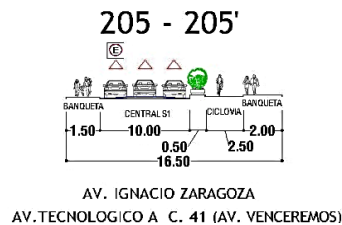


Fig. 79 Sección vial propuesta.⁹⁸

d) C. Río Aros (sección 198– 198').

Con categoría de vialidad primaria, dicha vialidad asume un papel importante para el refuerzo a la circulación vehicular de oeste a este de la ciudad mediante su modificación funcional de 2 sentidos de circulación a uno solo. El PDU 2040 establece preservar su sección vial de 16.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación en sentido oeste – este de los cuales uno se utilizará para estacionamiento optativo e implica ensanchamiento de banquetas para el tramo comprendido entre C. Barrancas del Cobre hasta Av. de las Industrias.

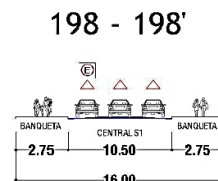


Fig. 80 Sección vial propuesta.⁹⁹

e) C. Manuel González Cossio (sección 83– 83').

Con categoría de vialidad primaria, para favorecer la continuidad de flujos entre las zonas norte y centro de la ciudad, el PDU plantea incorporar ciclovia sobre su actual sección variable de entre 13.00 a 18.00 metros. Contará con 2 carriles de circulación en sentido sur a

⁹⁵ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

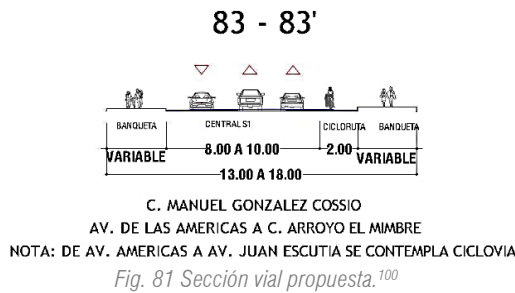
⁹⁶ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹⁷ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

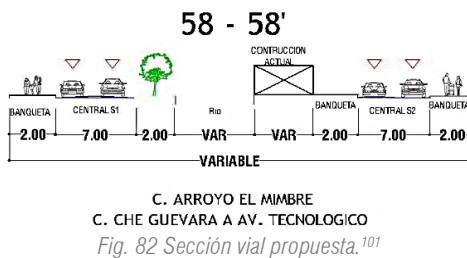
⁹⁸ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁹⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

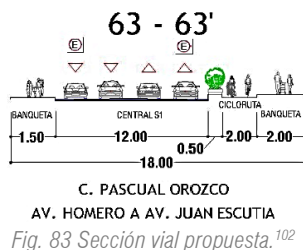
norte y 1 carril de circulación en sentido norte – sur para el tramo comprendido entre Av. Américas a C. Arroyo El Mimbre.



f) C. Arroyo El Mimbre (sección 213– 213').
 Con categoría primaria de nueva creación, dicha vialidad fomentará la movilidad integral de la zona. Su sección vial prevista por el PDU 2040 es variable sobre la cual transcurre el cauce canalizado del arroyo. Contará con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.



g) C. Pascual Orozco (sección 63– 6.').
 Con categoría vial secundaria, dicha vialidad cumple con una importante función colectora y de distribución para la zona norte del Área de Estudio. Su sección vial prevista por el PDU 2040 se preserva en 18.00 metros modificando con 2 carriles de circulación por sentido en el tramo comprendido entre Av. Homero a C. Juan Escutia.



El resto de las vialidades en la zona de estudio no plantean cambios geométricos ni funcionales de acuerdo a su sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a la futura consolidación de opciones de movilidad alternativa que

plantean integración con el sistema de transporte público y con elementos concentradores de actividad en la zona 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 Fracc. Santa Bárbara como polo de actividad económica y se integra de manera activa y complementaria al sistema de corredores urbanos existentes.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para su aprovechamiento urbano en giro de oficinas debido a su localización sobre un sector de carácter mixto con amplia presencia económica y conectividad para la zona hacia las vialidades Av. Tecnológico y Av. Universidad al poniente, C. Miguel Barragán al oriente, C. Río Aros y Av. Juan Escutia al norte y a vialidades que conforman Par Vial C. Zaragoza y C. Sicomoro al sur lo cual define condiciones de accesibilidad a nivel urbano y regional. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado en una zona que de hecho presenta un alto grado de mixtura en el aprovechamiento del suelo, sujeta a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la convivencia de diversos usos productivos con vivienda para conformar un polo de jerarquía económica y social; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos industriales, comerciales y de servicios complementarios, que reafirman sus condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona norte 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 la regularización de actuales actividades de oficina en un predio subutilizado mediante el reconocimiento de dichas actividades, incorporándolo a la oferta productiva de la zona, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así la oferta económica de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 306.98 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 sus colindantes se refieren a usos mixtos acordes al carácter del corredor de Av. Tecnológico del cual forman parte lo cual incide positivamente en cuanto a la complementariedad de usos y actividades en corredor.

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 las actuales

¹⁰⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

¹⁰¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

¹⁰² Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

condiciones del sector, así como la oferta de empleo y actividades lo cual representa un impacto positivo en cuanto a la dinámica social. 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, desarrollo económico 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 y mediante los actuales contratos para dotación de servicios correspondientes con los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica lo cual define capacidad de conexión para el desarrollo a realizar en el predio. Al momento de formalización de actividades resultantes del aprovechamiento en uso Mixto Intenso correspondiente y en caso de realizarse acciones constructivas complementarias, 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 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 las actuales condiciones del entorno inmediato con presencia de usos no habitacionales, con importante presencia comercial presente en el lindero norte de la C.

Broadway 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/o de construcción específicas.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional consistentes en comercio y servicios diversos sobre la vialidad los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado consolidado con mezcla de usos habitacionales y productivos al interior de las colonias, 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 y una mayor habitabilidad. Dicho uso de suelo se encuentra consolidado con giro de oficinas compatibles a su entorno que resultan en mínimos impactos hacia la vivienda.

Las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar par vial de C. Zaragoza y C. Sicomoro, Av. Tecnológico, C. Miguel Barragán, así como C. Río Aros, 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 de corredores urbanos existentes.

El predio a consolidar promueve la utilización de C. Broadway ya consolidada para futura función; la cual cuenta con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son el Subcentro Urbano Norte y Centro Urbano a través de Av. Tecnológico y Av. Universidad y conexión hacia las zonas oriente y poniente de la ciudad a través de la Av. Juan Escutia y Par Vial de C. Zaragoza y C. Sicomoro cercanas.

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.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis sobre una vialidad existente que cuenta actualmente con sección hidráulica consolidada y suficiente para la conducción y salida de escurrimientos hacia una corriente hidrológica importante como es el caso del arroyo canalizado El Mimbres localizado al oriente del Área de Estudio. 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.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren a la una mayor consolidación y presencia económica de la actividad prevalectante en el predio en un esquema mixto de aprovechamiento complementario a la zona en que se ubica, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de un predio urbano subutilizado, definido por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos de acuerdo al potencial detectado. Considerando que la reconversión de usos representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

El resto de las acciones de consolidación urbana son de carácter zonal referentes a introducción de infraestructura de cabeza, consolidación de adecuaciones geométricas en vialidades existentes, obras para aumento de capacidad hidrológica en infraestructuras dedicadas entre otras, son consideradas en la presente programación en forma genérica sin asignación de plazos específicos ya que éstas dependen de compromisos e iniciativas tanto privadas como gubernamentales que son ajenas al promotor del presente Plan las cuales sucederán en el mediano y largo plazo de desarrollo.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución. Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTORA		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de C.U.S. Predio Broadway 1312 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Regularización de actividad con giro de oficinas sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Revisión de proyecto ejecutivo			
					Proyecto ejecutivo para ampliación de oficinas.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Ejecución de obra comercial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de servicios y giros complementarios.			
					Obras para aumento de capacidad existente en estructuras hidrológicas en arroyo El Mimbre.			
					Consolidación de obras para la movilidad integral sobre estructura vial jerárquica en la zona.			

Fig. 84 Programático y corresponsabilidad.¹⁰³

¹⁰³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 42 Centro Escolar Genaro Vázquez.
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.	Fig. 43 Parque barrial en la zona.
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.	Fig. 44 Giro de Industria Ligera en el ramo maquilador.
Fig. 4 Plano catastral predio 231-018-007.	Fig. 45 Tabla de U.E. representativas del sector secundario.
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.	Fig. 46 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 6 Vinculación Regional.	Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.
Fig. 7 Movilidad Regional.	Fig. 48 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 8 Vista de corredor Av. Tecnológico y su entorno.	Fig. 49 Estructura vial en la zona.
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 10 Zonificación Primaria.	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 11 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 12 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.	Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.	Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 14 Entorno mixto en C. Zaragoza.	Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.	Fig. 56 Sección vial existente.
Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.	Fig. 57 Sección vial existente.
Fig. 17 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.	Fig. 58 Sección vial existente.
Fig. 18 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 59 Sección vial existente.
Fig. 19 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.	Fig. 60 Sección vial existente.
Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.	Fig. 61 Sección vial existente.
Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.	Fig. 62 Sección vial existente.
Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.	Fig. 63 Sección vial existente.
Fig. 23 Rasgos económicos de la población habitante.	Fig. 64 Sección vial existente.
Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.	Fig. 65 Terminal Norte del SITP.
Fig. 25 Clima.	Fig. 66 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.
Fig. 26 Geología.	Fig. 67 Infraestructura de Agua Potable.
Fig. 27 Edafología.	Fig. 68 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.
Fig. 28 Topografía.	Fig. 69 Agencia CFE y subestación eléctrica Tecnológico.
Fig. 29 Pendientes de terreno.	Fig. 70 Riesgos Geológicos.
Fig. 30 Hidrología superficial.	Fig. 71 Canalización en arroyo El Mimbres.
Fig. 31 Vegetación inducida en espacio público.	Fig. 72 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.
Fig. 32 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona.	Fig. 73 Gasolinera en Av. Tecnológico y C. Pinabete al sur del predio.
Fig. 33 Tipología de vivienda plurifamiliar en la zona.	Fig. 74 Riesgos Antropogénicos.
Fig. 34 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.	Fig. 75 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.
Fig. 35 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.	Fig. 76 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.
Fig. 36 Densidad de viviendas por hectárea.	Fig. 77 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.
Fig. 37 Tienda de autoservicio Al Súper Vallarta.	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.
Fig. 38 Tipología de comercio y servicios de tipo barrial.	Fig. 79 Sección vial propuesta.
Fig. 39 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.	Fig. 80 Sección vial propuesta.
Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.	Fig. 81 Sección vial propuesta.
Fig. 41 Equipamiento urbano existente.	Fig. 82 Sección vial propuesta.

Fig. 83 Sección vial propuesta.

Fig. 84 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 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO BROADWAY 1312

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



MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Director del IMPLAN

Rosalinda Orozco Alvarado
Propietaria


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

K. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

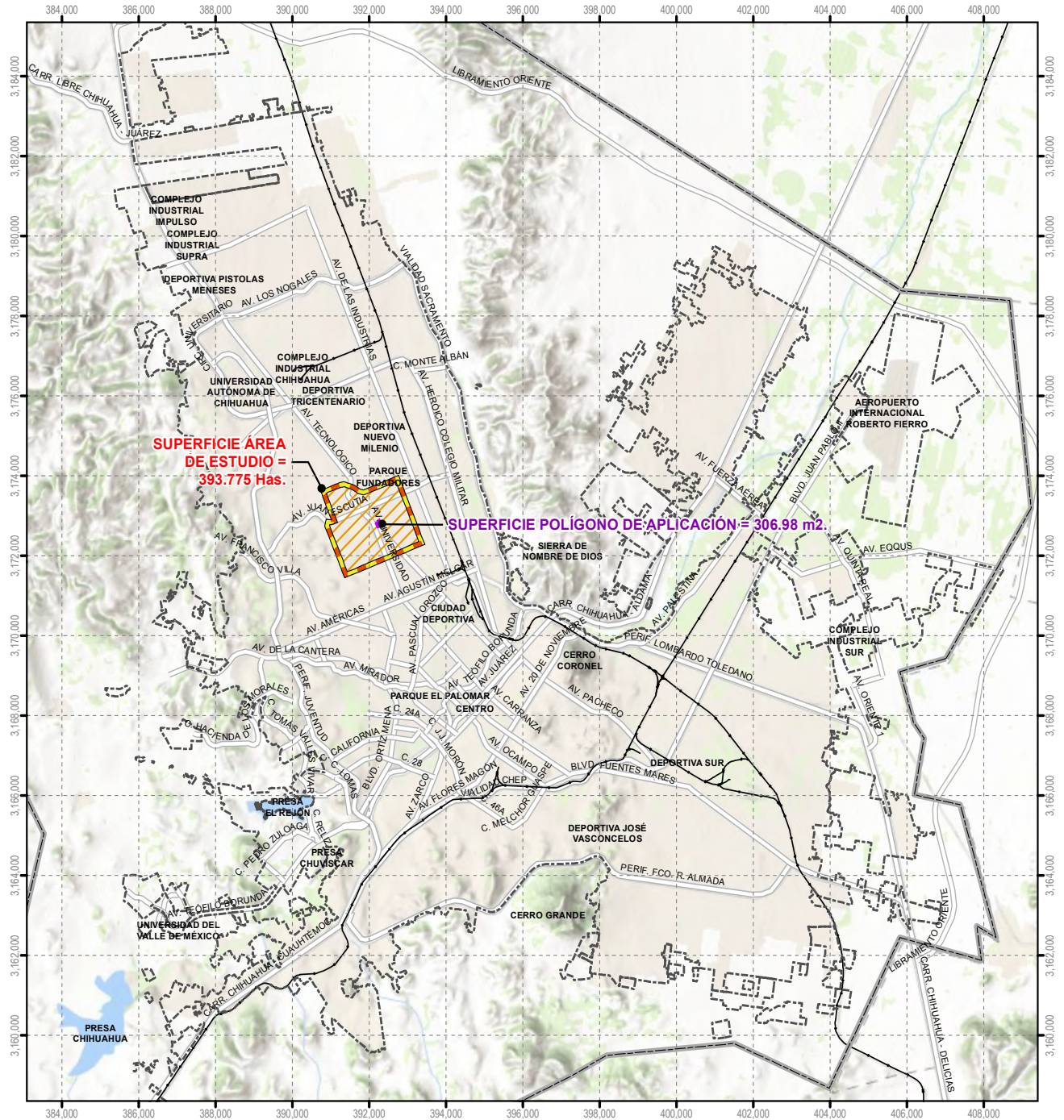
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO
D-15	EQUIPAMIENTO URBANO
D-16	UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO
D-17	BALDÍOS
D-18	BALDÍOS POR USO DE SUELO
D-19	ESTRUCTURA VIAL
D-20	INFRAESTRUCTURA A POTABLE
D-21	INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO
D-22	RIESGOS GEOLÓGICOS
D-23	RIESGOS HIDROMEOTEOROLÓGICOS
D-24	RIESGOS ANTROPOGÉNICOS
E-01	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO
E-02	ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO
- COPIA DE RECIBO DE SERVICIO DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO JMAS
- COPIA DE RECIBO DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA CFE

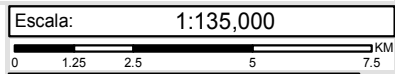
ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN**
 - Polígono de Aplicación
 - Área de Estudio
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del Área Urbana 2016
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Carretera Principal
 - Ferrocarril

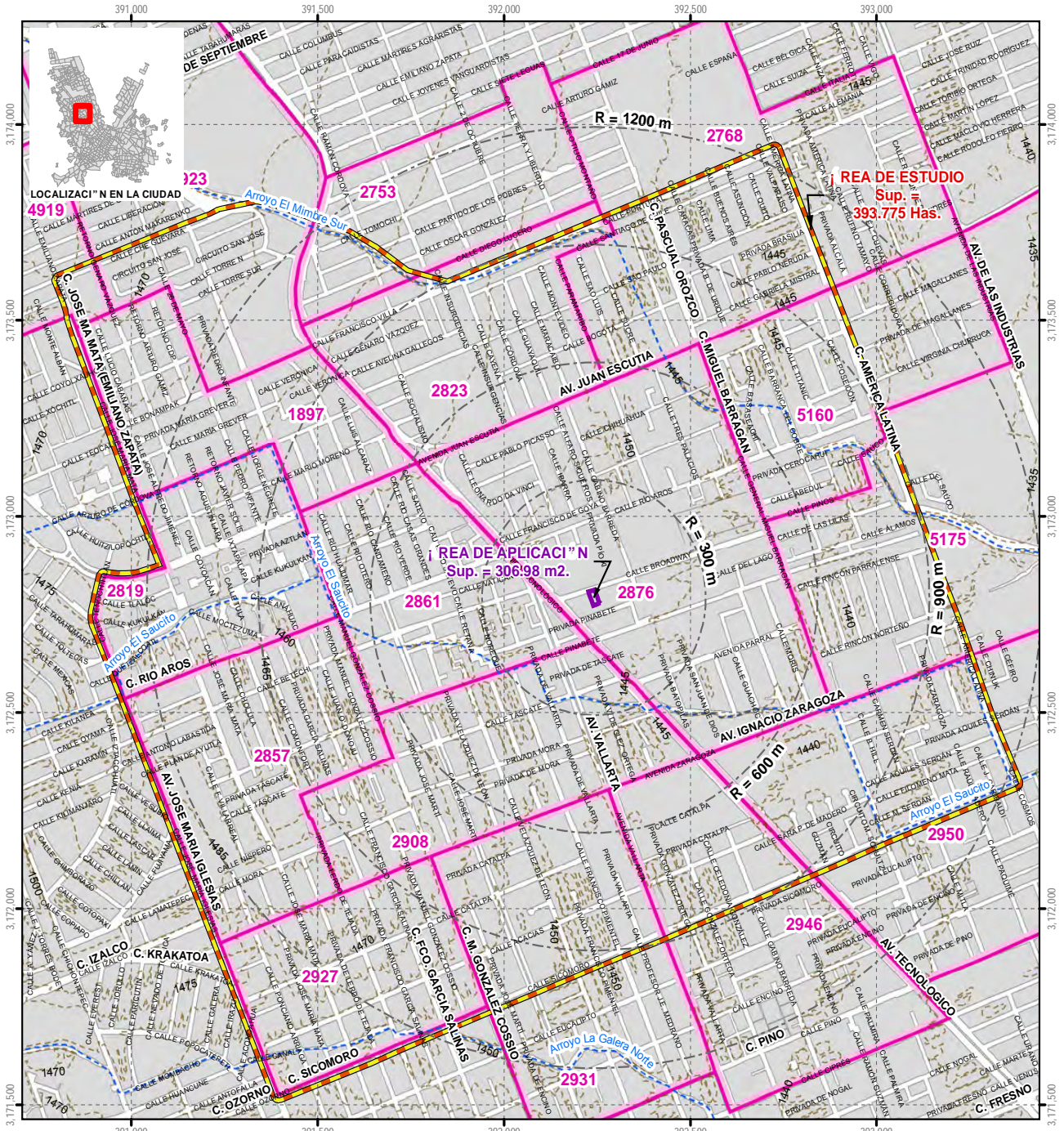


Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | AGEB INEGI |
| ; rea de Aplicación | AGEB en ; rea de Estudio |
| ; rea de Estudio | |
| Radios de proximidad | |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| Límite de Centro de Población | |
| Límite del ; rea Urbana 2016 | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000

Nombre: **REAS GEOESTADÍSTICAS B y SICAS INEGI EN REA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

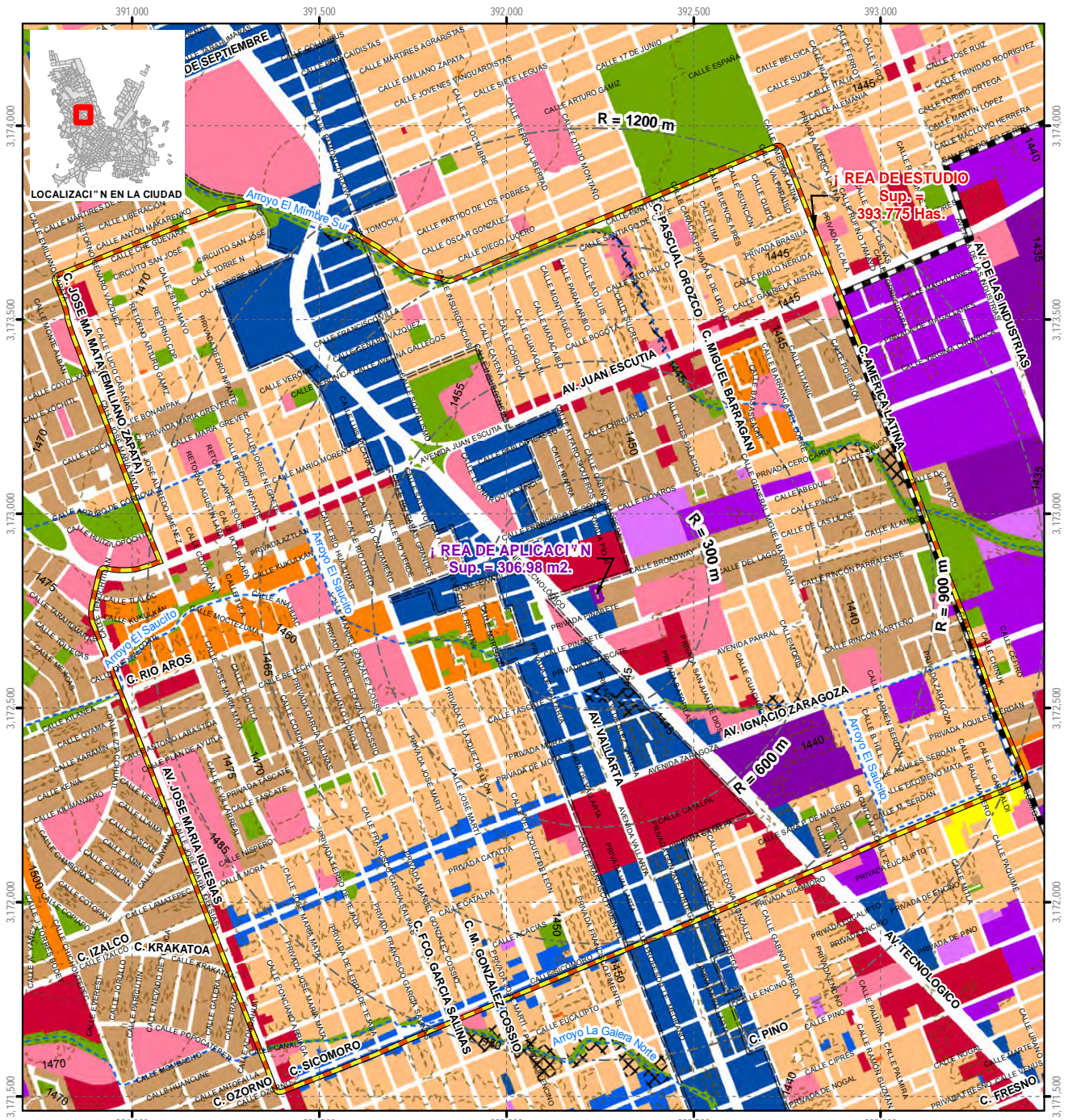
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> REA DE APLICACIÓN REA DE ESTUDIO <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del rea Urbana 2016 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040</p> <ul style="list-style-type: none"> rea Urbana 	<p>Escala: 1:14,000</p> <p>Nombre: ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021</p> <p>Clave: D-04</p>
--	---	--

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad UNIDADES DE GOBIERNO Limite de Centro de Población Limite del rea Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>CONDICIONANTE PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Uso No Conforme Polígonos de Actuación REAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA Corredores de Movilidad <p>USOS DE SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional H25 Habitacional H35 Habitacional H45 Habitacional H60 Habitacional H60+ 	<p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deporte
--	--	--

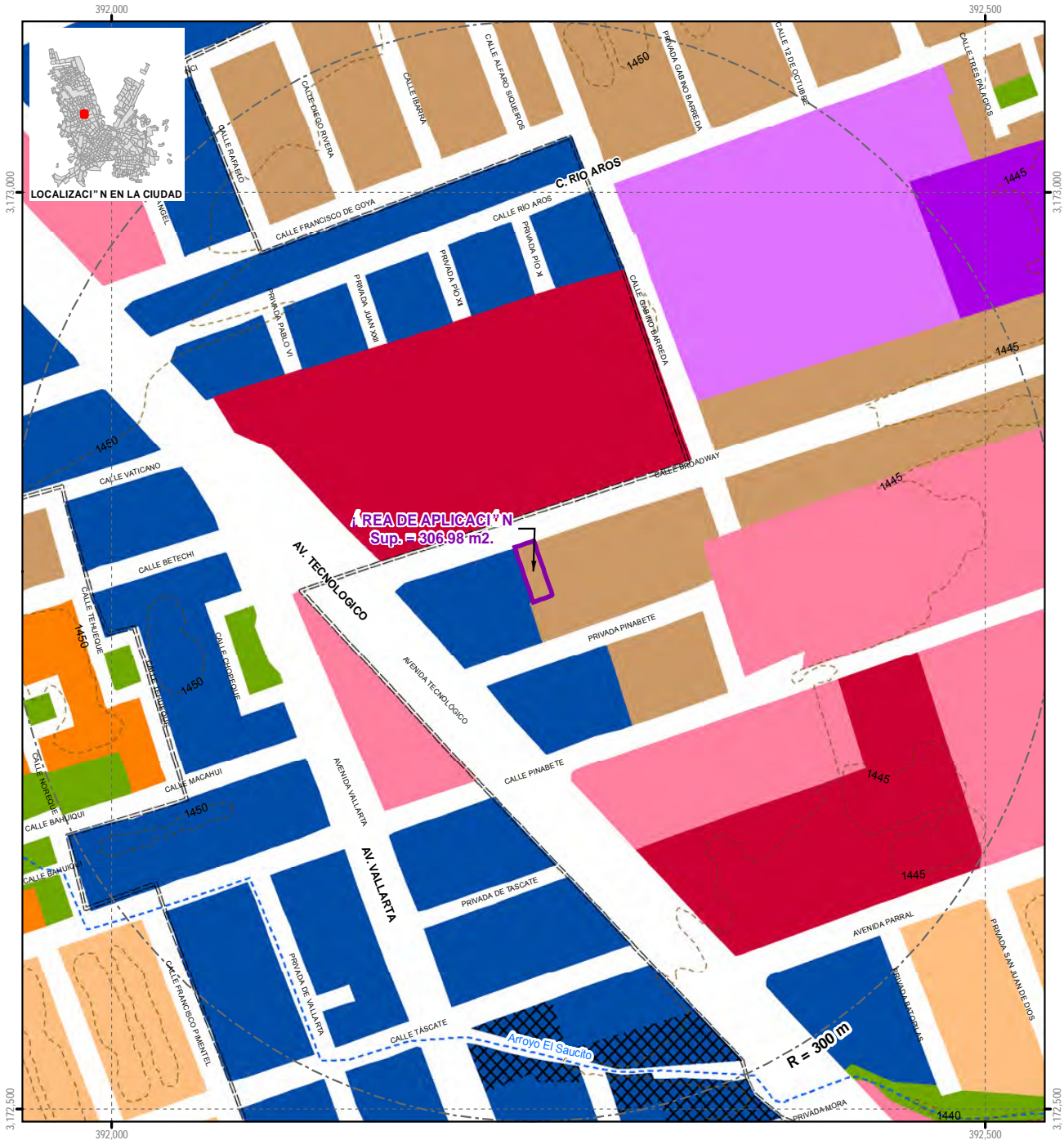
ESTADO DE ZONIFICACIÓN

Escala: 1:14,000

Nombre: **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021**

Clave: **D-05**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad Límite de Centro de Población Límite del área Urbana 2016 Medio Natural Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo 	<p>CONDICIONANTE PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Uso No Conforme REAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA Corredores de Movilidad <p>USOS DE SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Habitacional H35 Habitacional H45 Habitacional H60 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Industria Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte
---	--	---

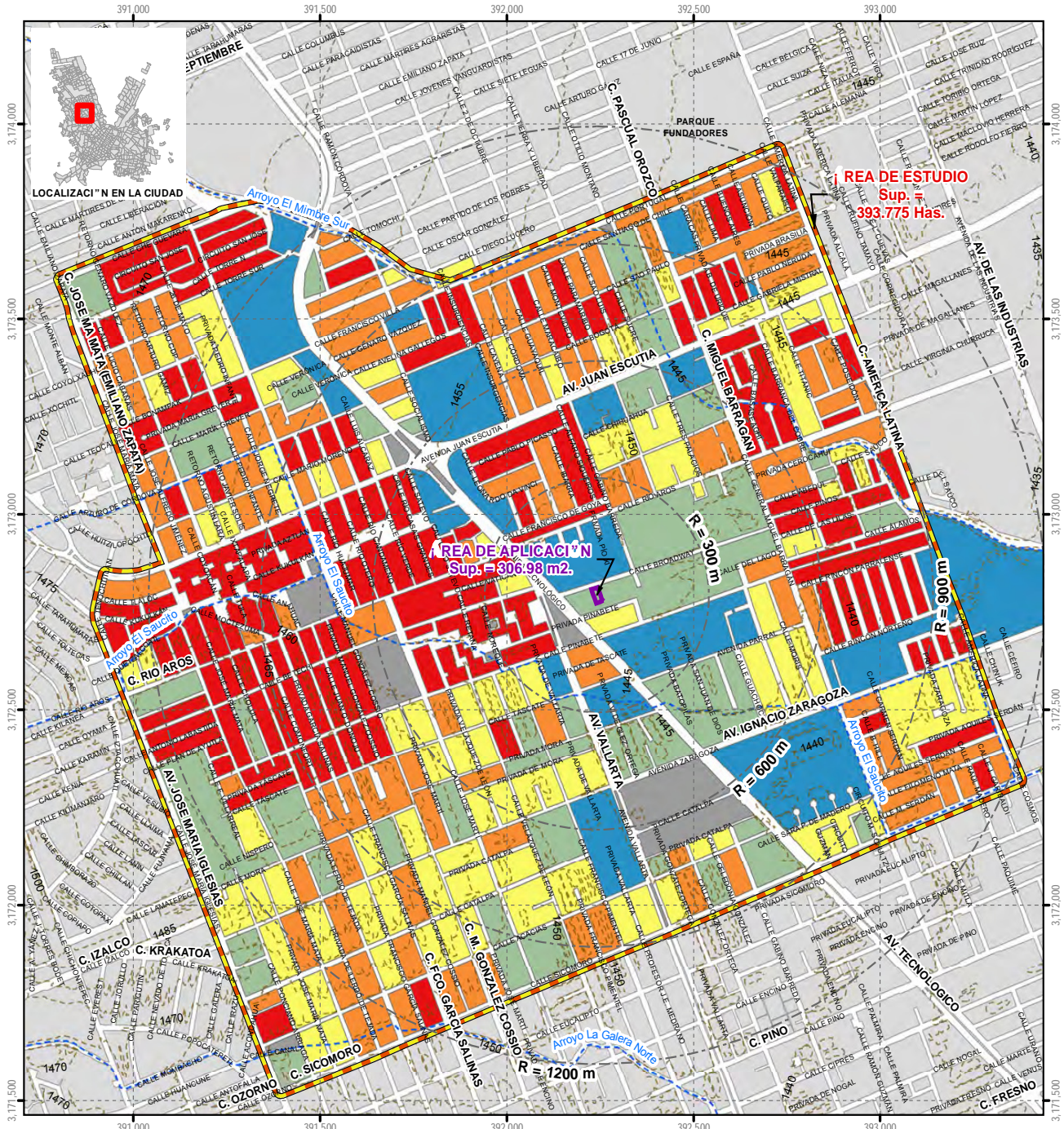
Escala: 1:3,000

Nombre:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
PDU VISIÓN 2040
SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021

Clave: D-06

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Fecha: Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del área Urbana 2016 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea)</p> <ul style="list-style-type: none"> Sin Datos 0.01 - 30.00 30.01 - 60.00 60.01 - 90.00 90.01 - 120.00 120.01 - 460.00
---	---

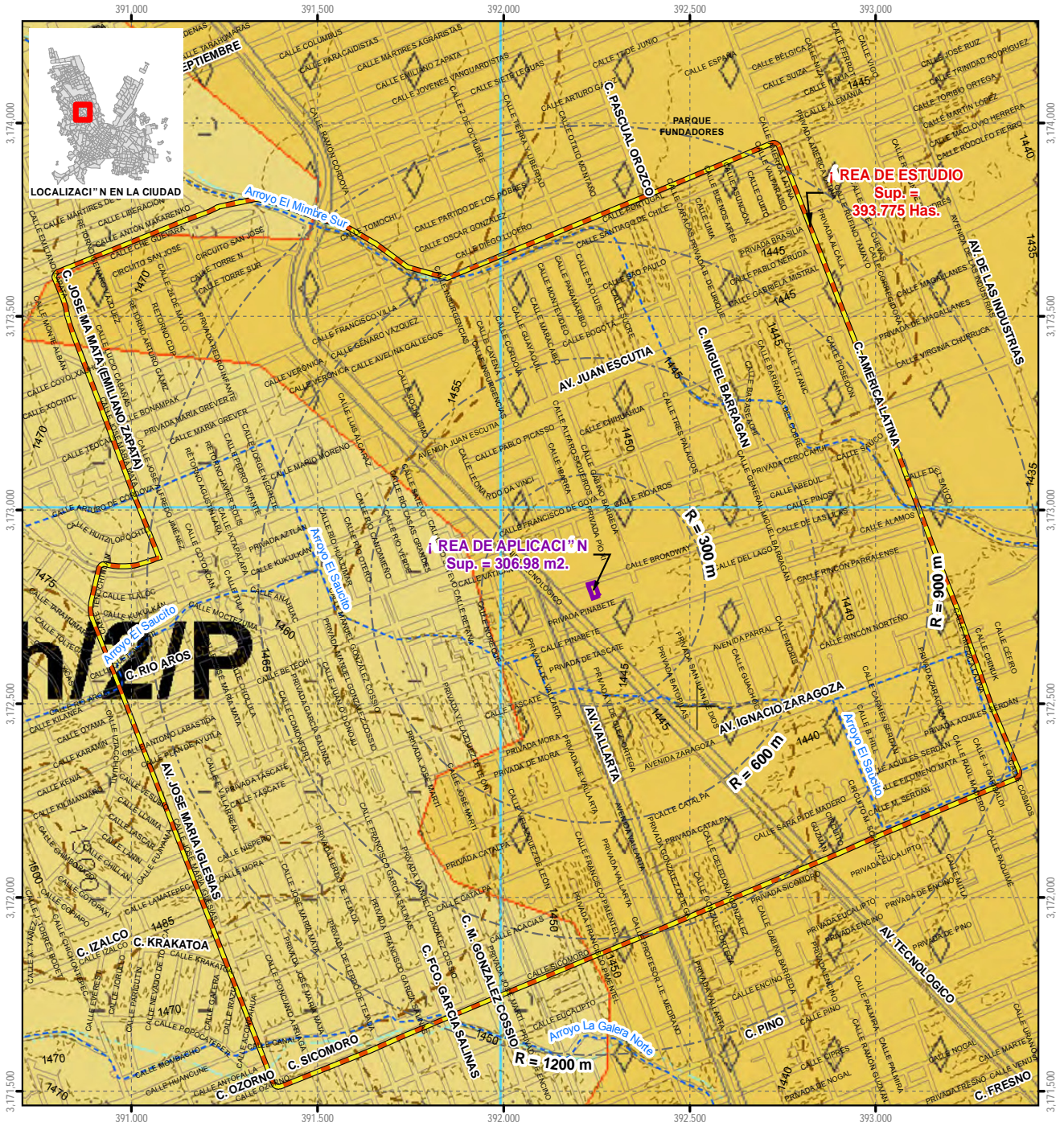
Escala: 1:14,000

Nombre: _____

DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN Y
VIVIENDA INEGI 2020

Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- rea de Aplicación
 - rea de Estudio
 - Radio de proximidad
 - UNIDADES DE GOBIERNO
 - Límite de Centro de Población
 - Límite del rea Urbana 2016
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - Ferrocarril

Medio Ambiente Unidades de Suelo		Fases Físicas		Fases Químicas	
K	Costalozem	S	Gravosa	S	Salina
Li	Lúvico	L	Lítica	S	Salina Sódica
Mh	Háptico	LP	Lítica Profunda	S	Salina Fuertemente Sódica
Mk	Cálcico	P	Pedregosa	S	Fuertemente Salina Sódica
H	Facsm	PC	Patrocálica	N	Fuertemente Salina Sódica
Mh	Háptico	PCP	Patrocálica Profunda	S	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica
F	Flúvico				
Jc	Edáfico				
Jc	Calcálico				
L	Litoso				
R	Regosol				
Rc	Calcálico				
Rc	Edáfico				

Close Textural
(en % de arena, limo y arcilla)

Gruesa	1
Meda	2
Fina	3

Salina
(Basado en el contenido de sulfato)

Fuertemente Salina
(Basado en el contenido de sulfato)

Sódica
(Basado en el contenido de sodio)

Fuertemente Sódica
(Basado en el contenido de sodio)

Salina Fuertemente Sódica
(Basado en el contenido de sodio)

Fuertemente Salina Fuertemente Sódica
(Basado en el contenido de sodio)

Ejemplo: Rc + Xh/2

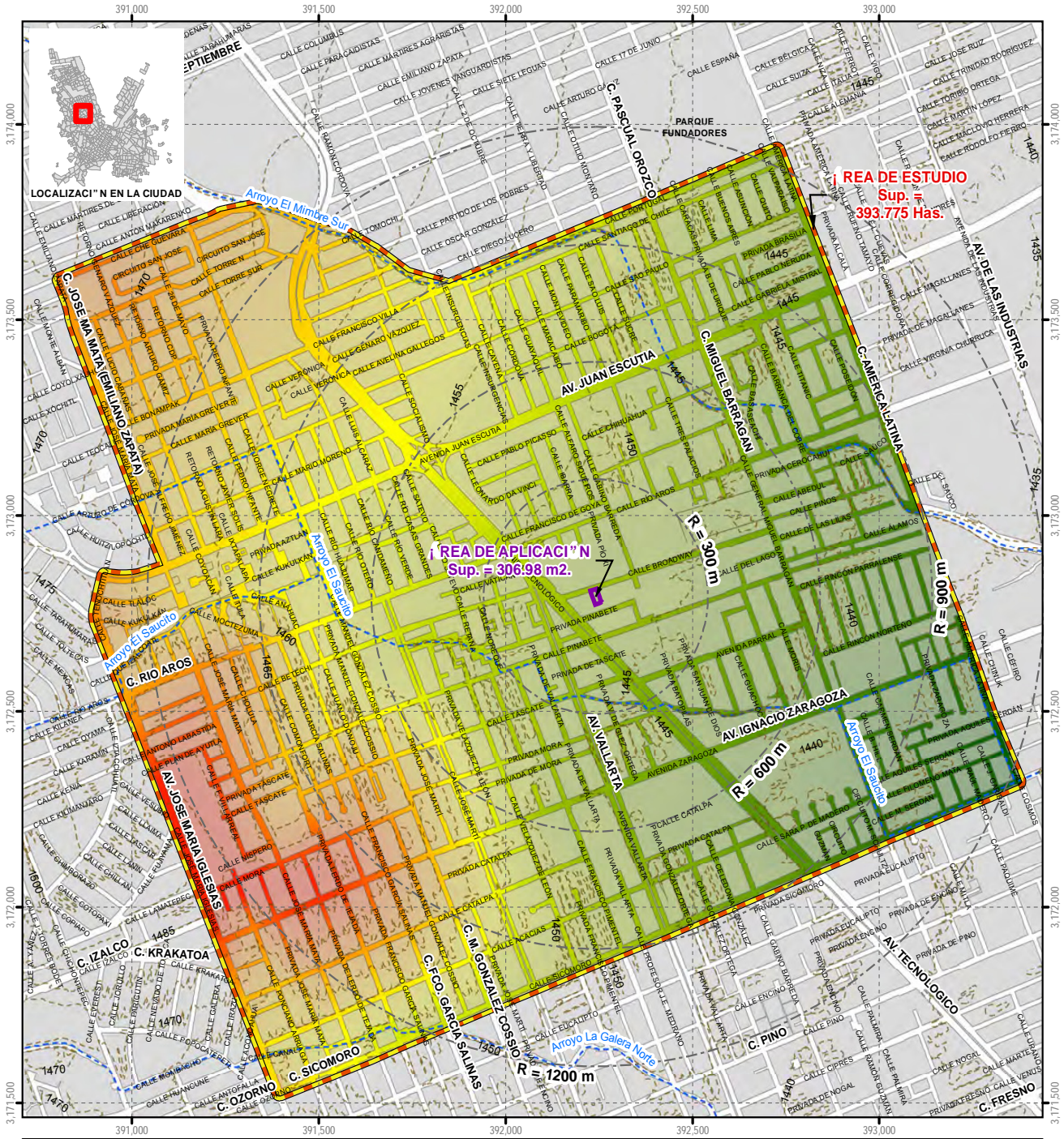
Unidad de Clasificación FAO/UNESCO (según el Código de Suelo)

Escala: 1:14,000

Nombre: **MEDIO NATURAL EDAFOLÓGICO**

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN
- rea de Aplicación
- rea de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite del rea Urbana 2016
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN
- Ferrocarril

ELEVACION (msnm)
 Max : 1,490
 Min : 1,431

Escala: 1:14,000

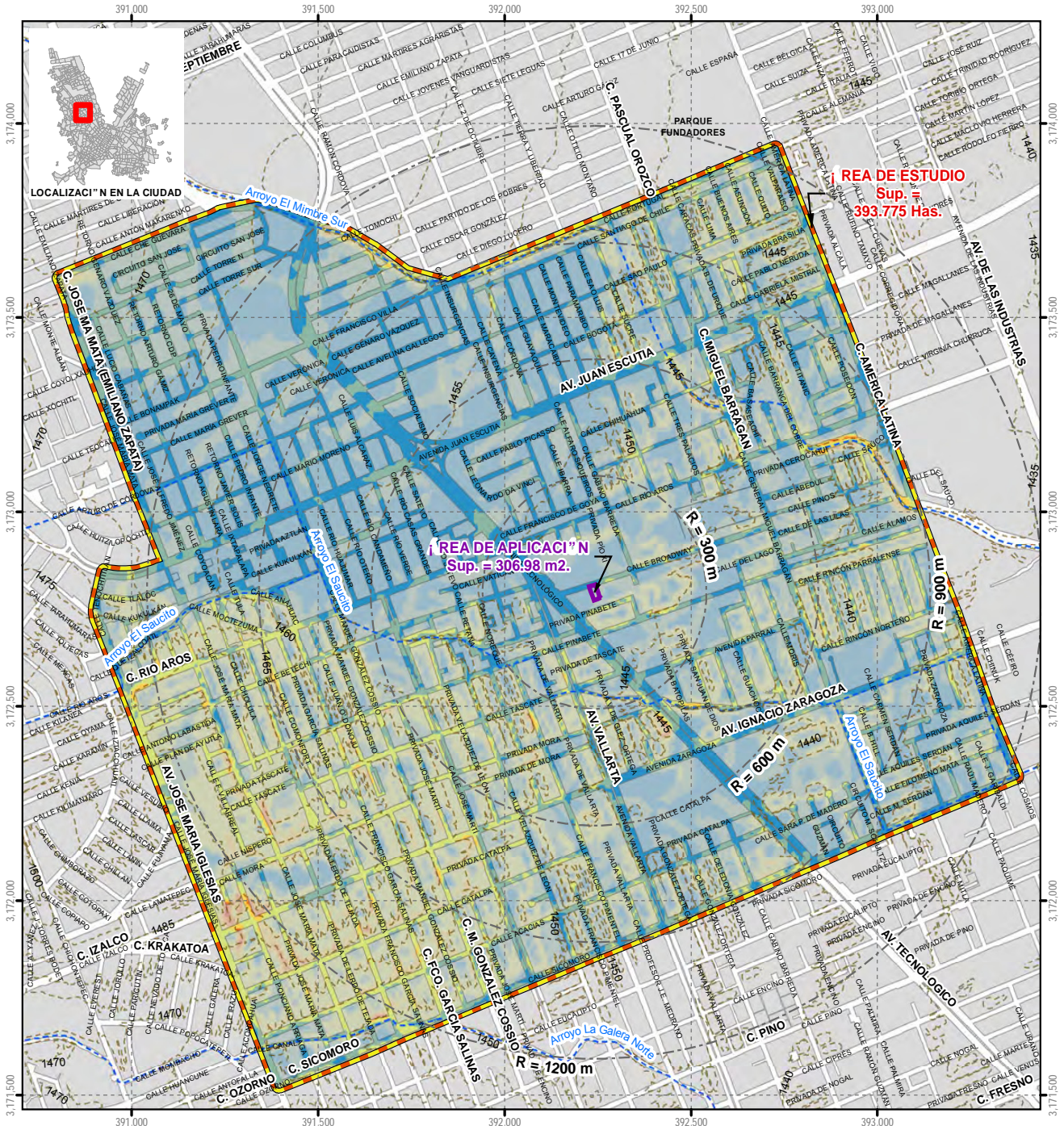


Nombre: **MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA**

Clave: **D-10**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

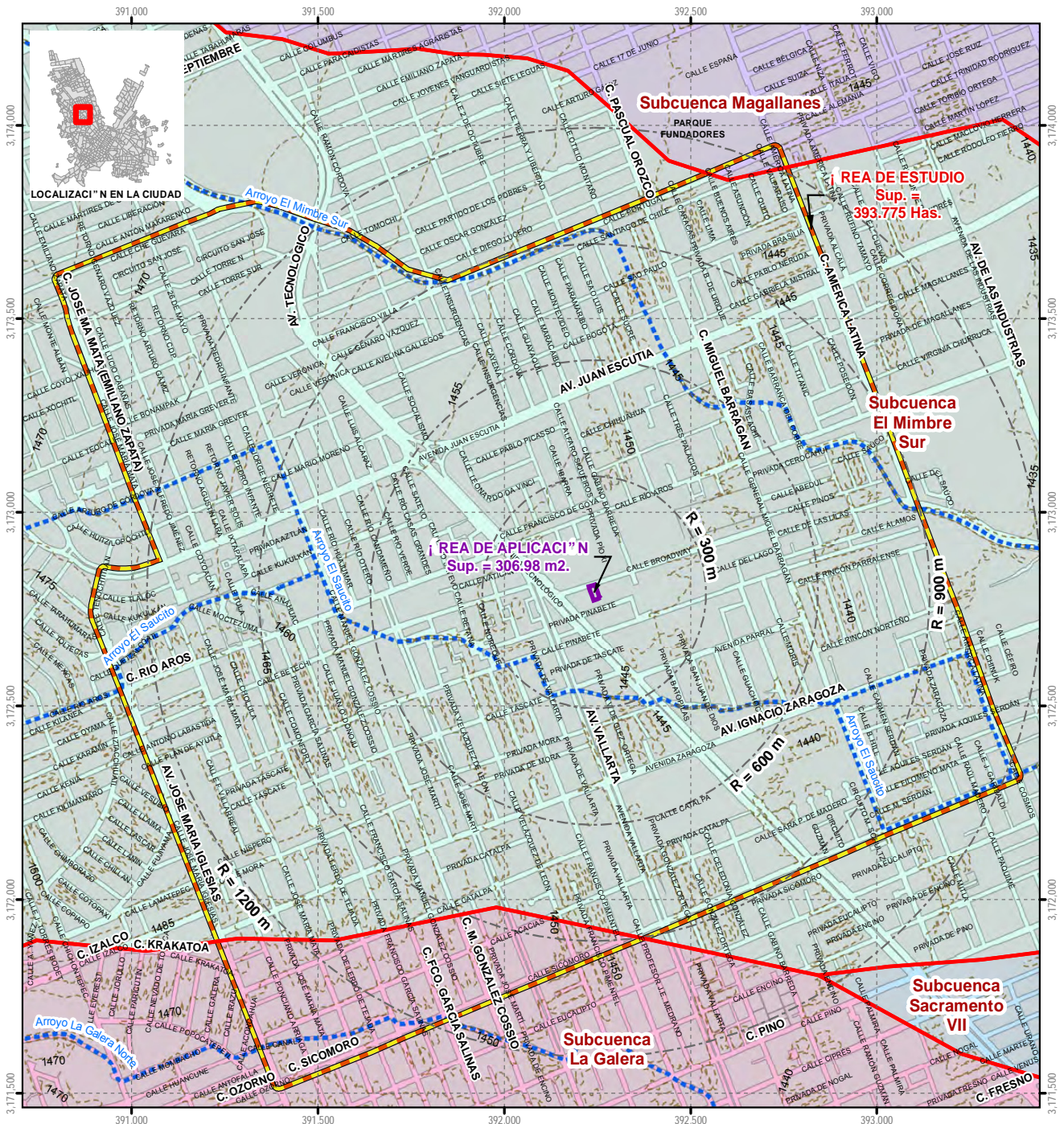
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| rea de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| rea de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radios de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Límite de Centro de Población | Pendiente fuerte (18 a 30%) |
| Límite del rea Urbana 2016 | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000

Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad Límite de Centro de Población Límite del rea Urbana 2016 Traza Urbana Curvas de Nivel @ 5,00 m Vías de Comunicación Ferrocarril 	<p>HIDROGRAFÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> Ríos y Arroyos Principales Arroyo Subcuencas Hidrológicas Límite de Subcuenca Hidrológica Subcuencas Hidrológicas El Mimbres Sur La Galera Magallanes Sacramento VII
--	--

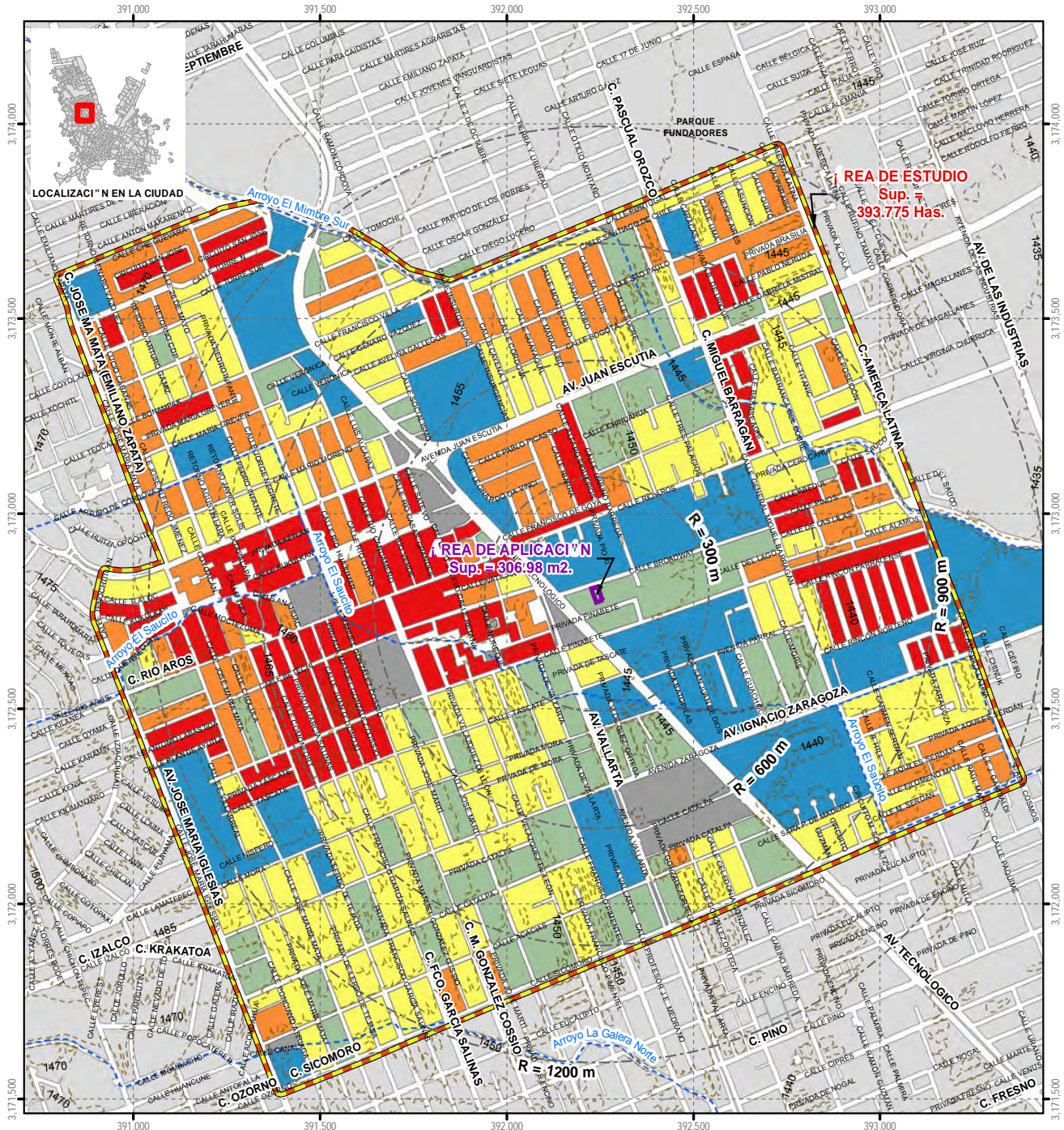
ESCALA: 1:14,000

Nombre:

MEDIO NATURAL
HIDROLÓGICA

Clave: D-12

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

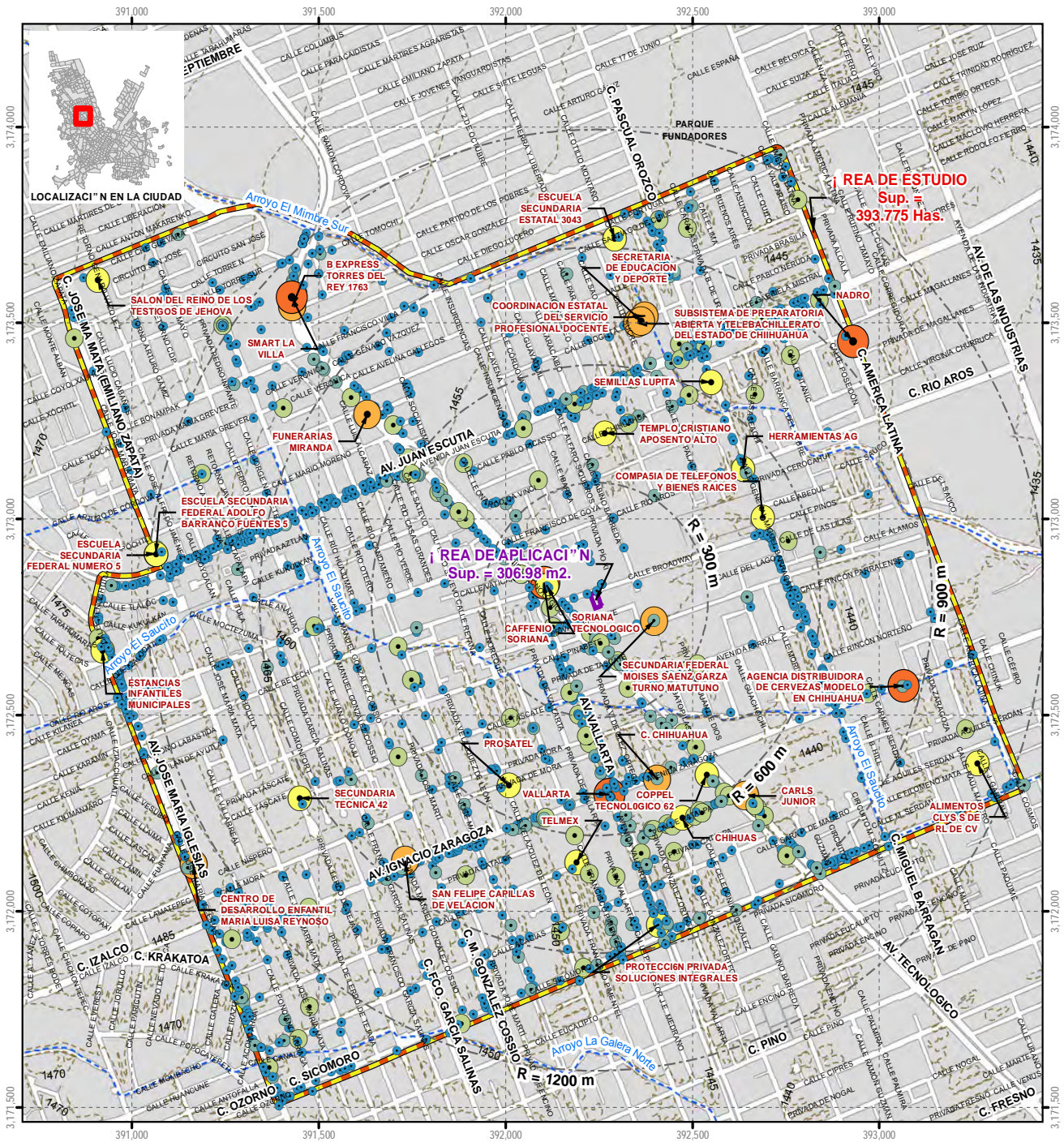
- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hect- rea) |
| rea de Aplicación | Sin Dato |
| rea de Estudio | 0.01 - 15.00 |
| Radios de proximidad | 15.01 - 30.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 30.01 - 45.00 |
| Límite de Centro de Población | 45.01 - 60.00 |
| Límite del rea Urbana 2016 | 60.01 - 180.00 |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000

Nombre: **DENSIDAD DE VIVIENDA CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | UNIDADES ECONÓMICAS |
| REA DE APLICACIÓN | Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado) |
| REA DE ESTUDIO | ● 0 a 5 personas (1,191 U. E.) |
| Radios de proximidad | ● 6 a 10 personas (150 U. E.) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | ● 11 a 30 personas (88 U. E.) |
| Límite de Centro de Población | ● 31 a 50 personas (17 U. E.) |
| Límite del REA Urbana 2016 | ● 51 a 100 personas (10 U. E.) |
| Traza Urbana | ● 101 a 250 personas (5 U. E.) |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000



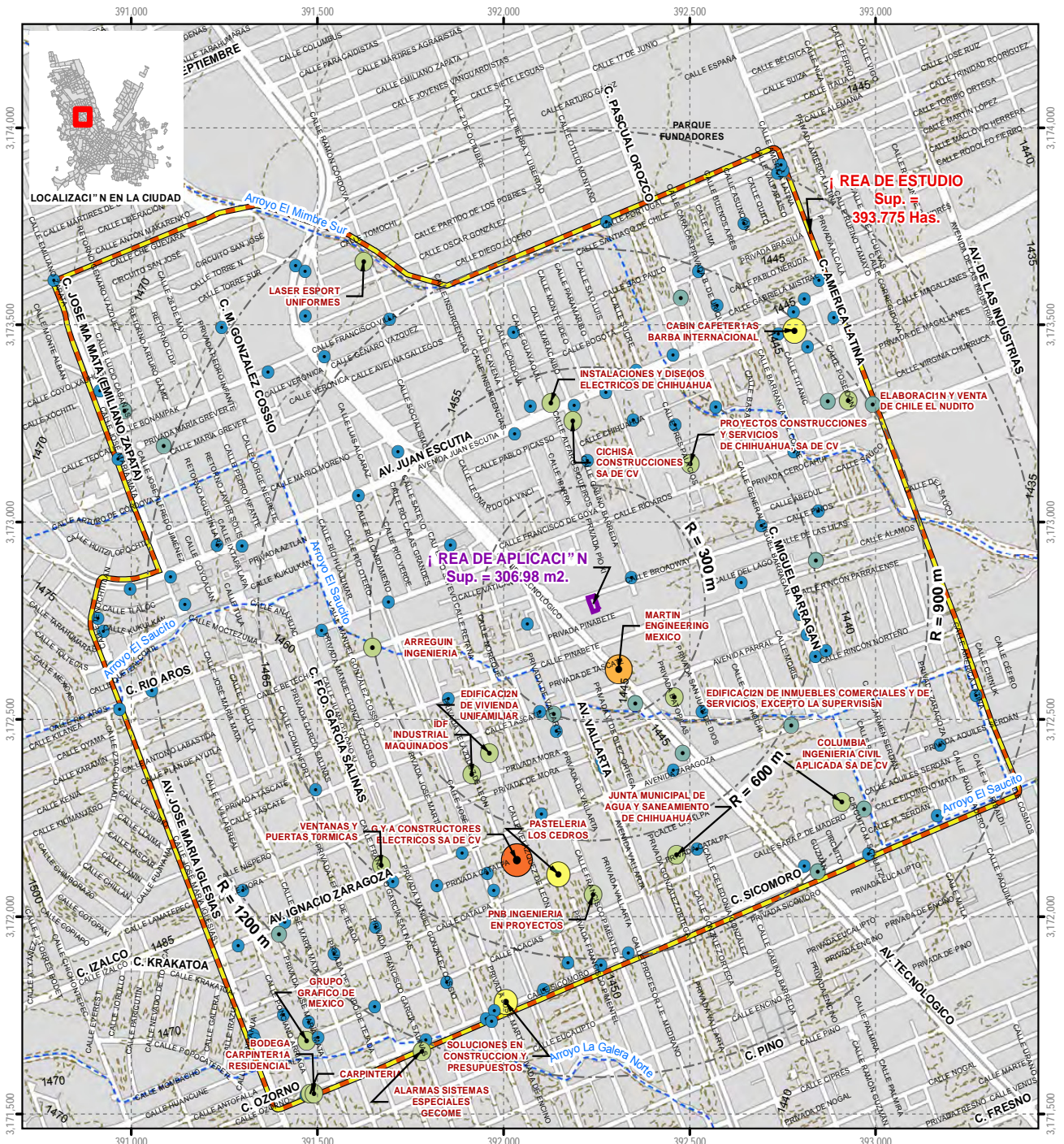
Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

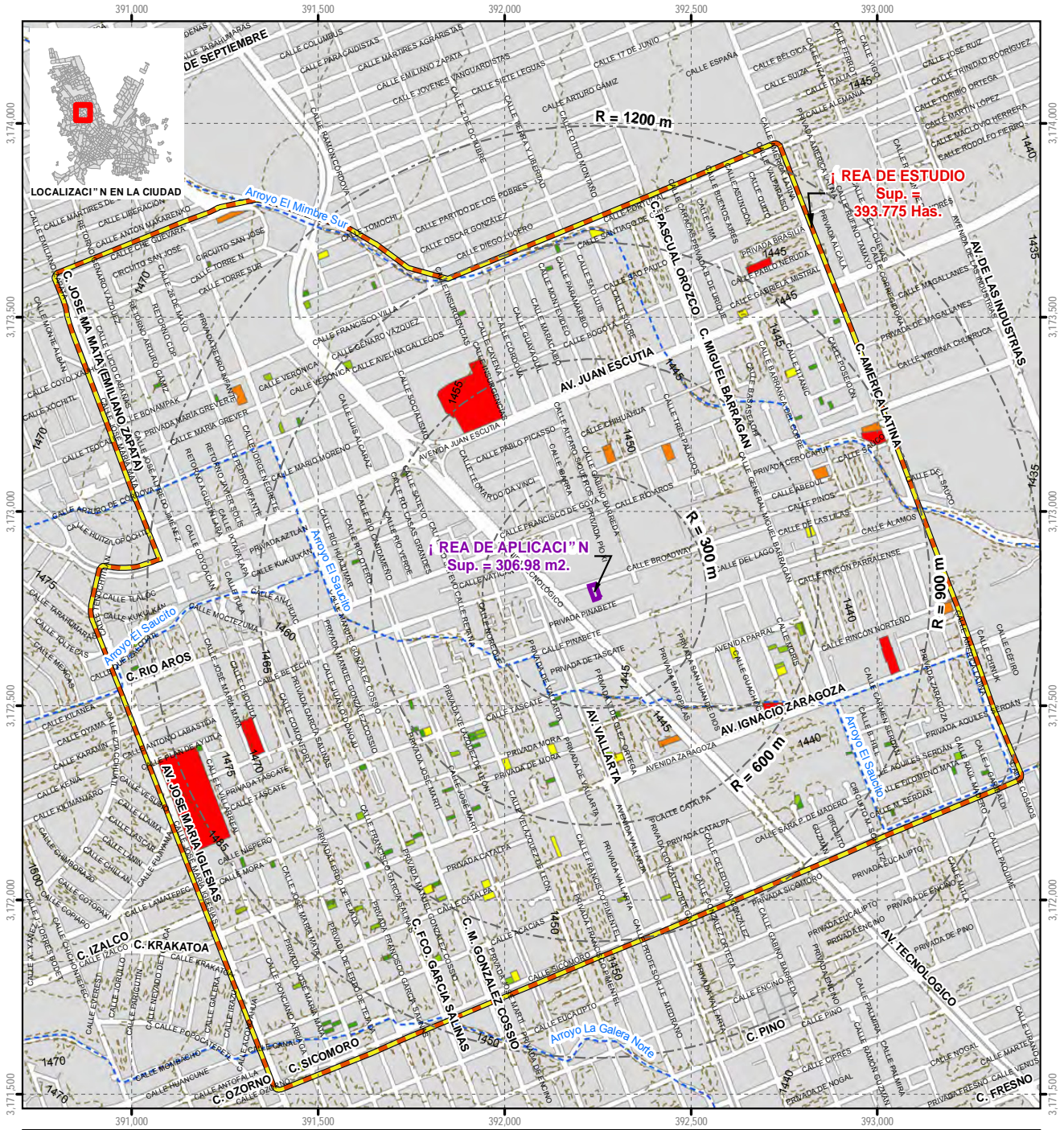
- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | UNIDADES ECONÓMICAS |
| rea de Aplicación | Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado) |
| rea de Estudio | ● 0 a 5 personas (101 U. E.) |
| Radios de proximidad | ● 6 a 10 personas (15 U. E.) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | ● 11 a 30 personas (17 U. E.) |
| Límite de Centro de Población | ● 31 a 50 personas (3 U. E.) |
| Límite del rea Urbana 2016 | ● 50 a 100 personas (1 U. E.) |
| Traza Urbana | ● 101 a 250 personas (1 U. E.) |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 5.00 m | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:14,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI**

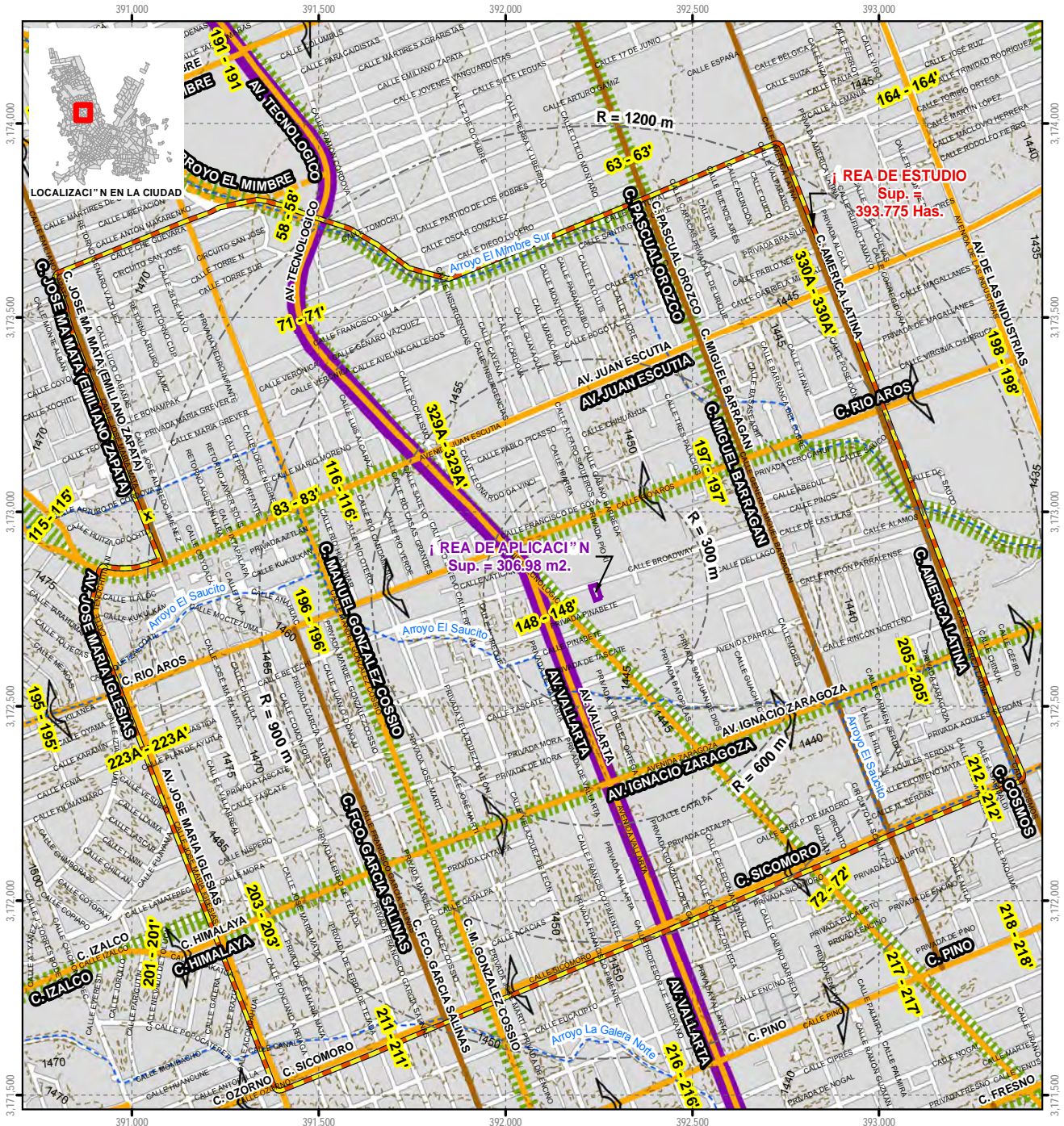
Clave: **D-16**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del rea Urbana 2016 Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie (m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> < 250.00 250.01 - 400.00 400.01 - 750.00 750.01 - 1,200.00 > 1,200.00 	<p>Escala: 1:14,000</p> <div style="text-align: center;"> <p>0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM</p> </div> <p>Nombre:</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR SUPERFICIE</p> </div> <p>Clave: D-17</p> <p style="font-size: small;"> Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2024 </p>
--	--	--



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

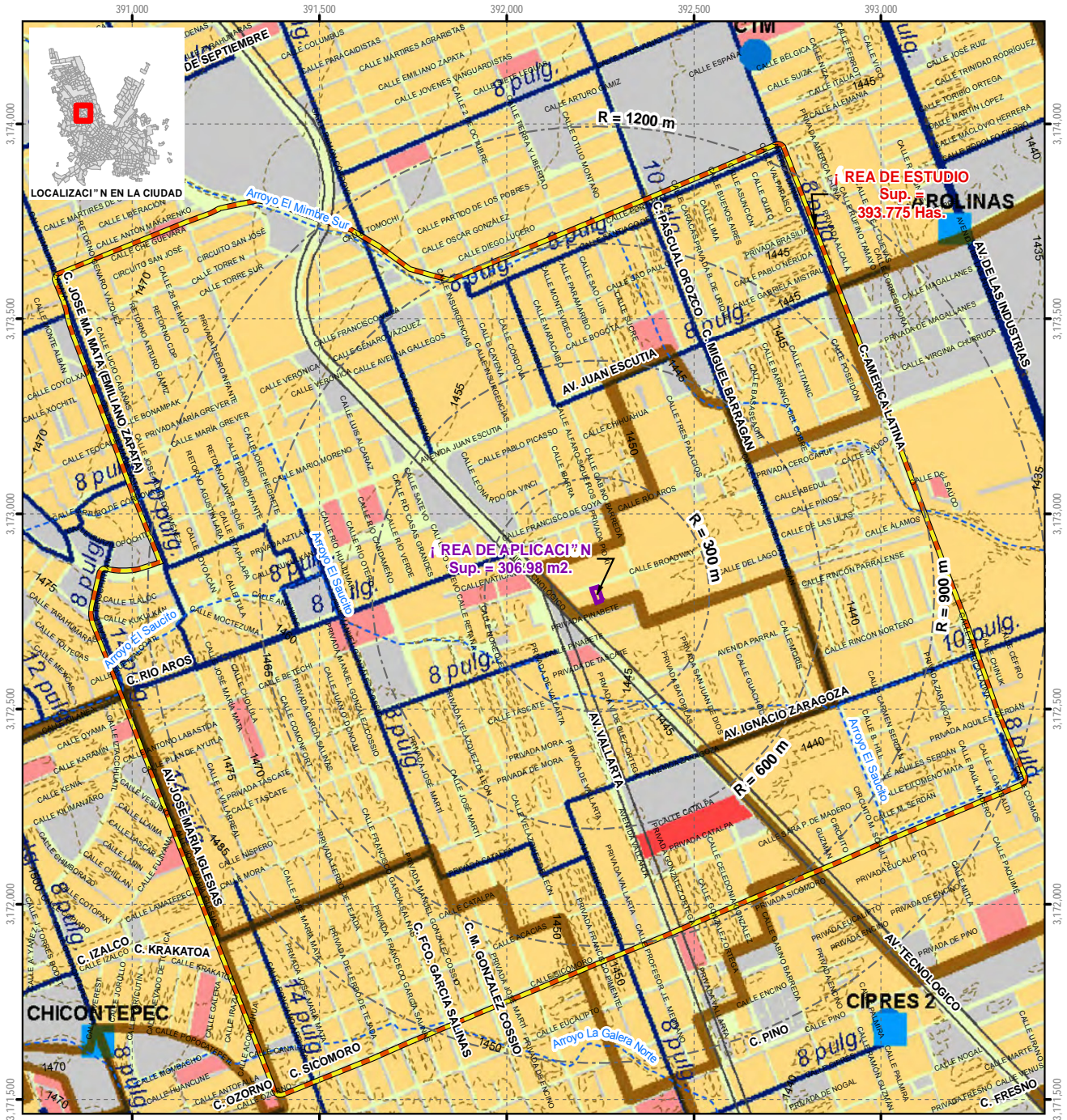
- POLÍGONOS DE PLANEACI' N**
- rea de Aplicaci' n
- rea de Estudio
- Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Poblaci' n
- Límite del rea Urbana 2016
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
- Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACI' N**
- Ferrocarril
- ESTRUCTURA VIAL PDU 2040**
- JERARQUÍA VIAL
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- TRANSPORTE P/BLICO TRONCAL**
- Sistema BRT - Troncal 1
- TRANSPORTE NO MOTORIZADO**
- Ciclovías Propuestas PDU 2040

Escala: 1:14,000

Nombre: **ESTRUCTURA VIAL PDU VISI' N 2040 SEXTA ACTUALIZACI' N 2021**

Clave: **D-19**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- rea de Aplicación
 - rea de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite del rea Urbana 2016
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 5.00 m
 - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- Infraestructura**
- Área de Influencia
- Tanques, Pozos y Rebombes**
- | | |
|--|---|
| <p>Categoría</p> <ul style="list-style-type: none"> Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes | <p>Red de agua potable</p> <p>Díametro (pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> SIN 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42 |
|--|---|

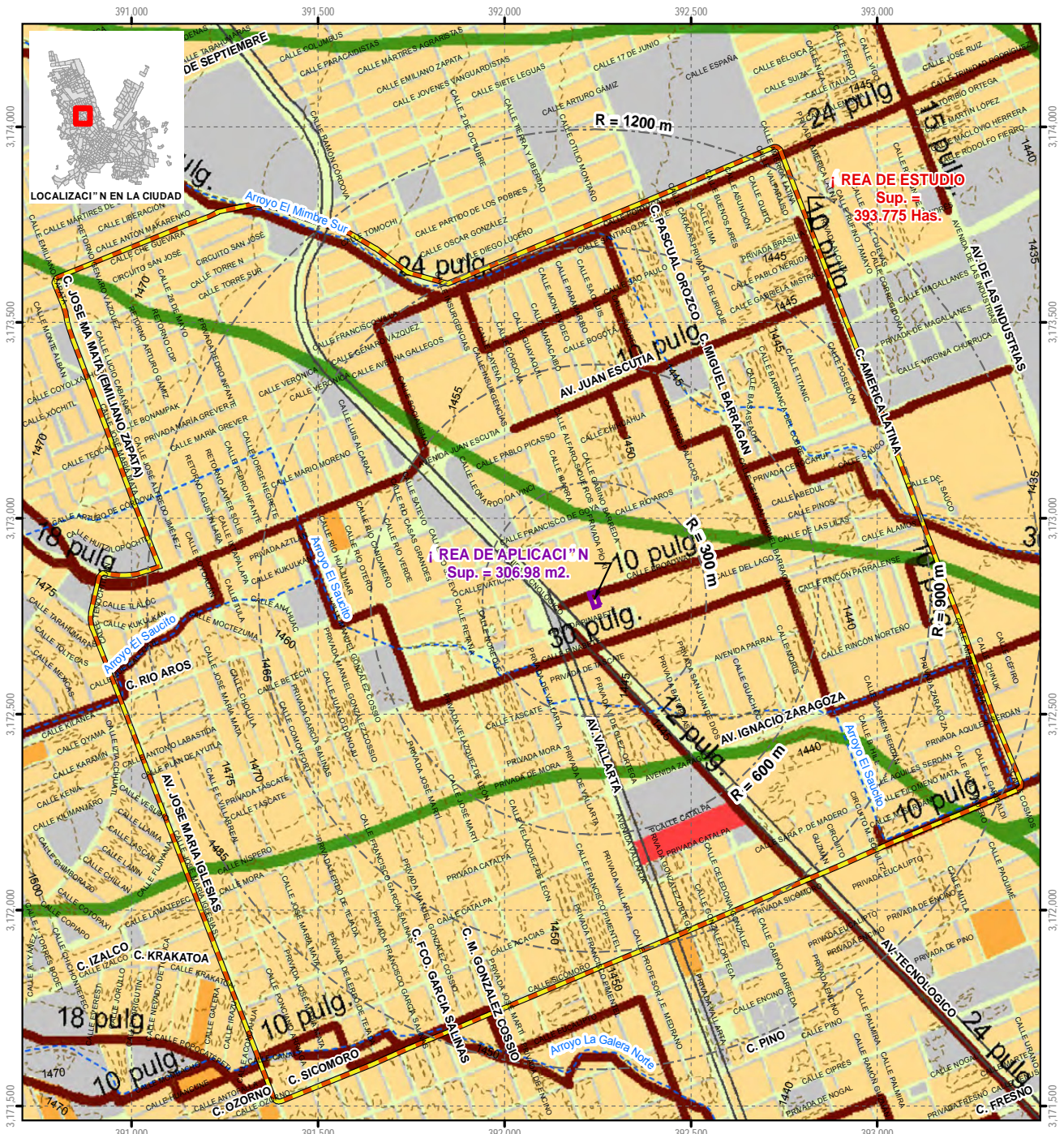
- Geoestadística**
- Cobertura de Agua % dentro de la vivienda
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100% |
|--|

Escala: 1:14,000

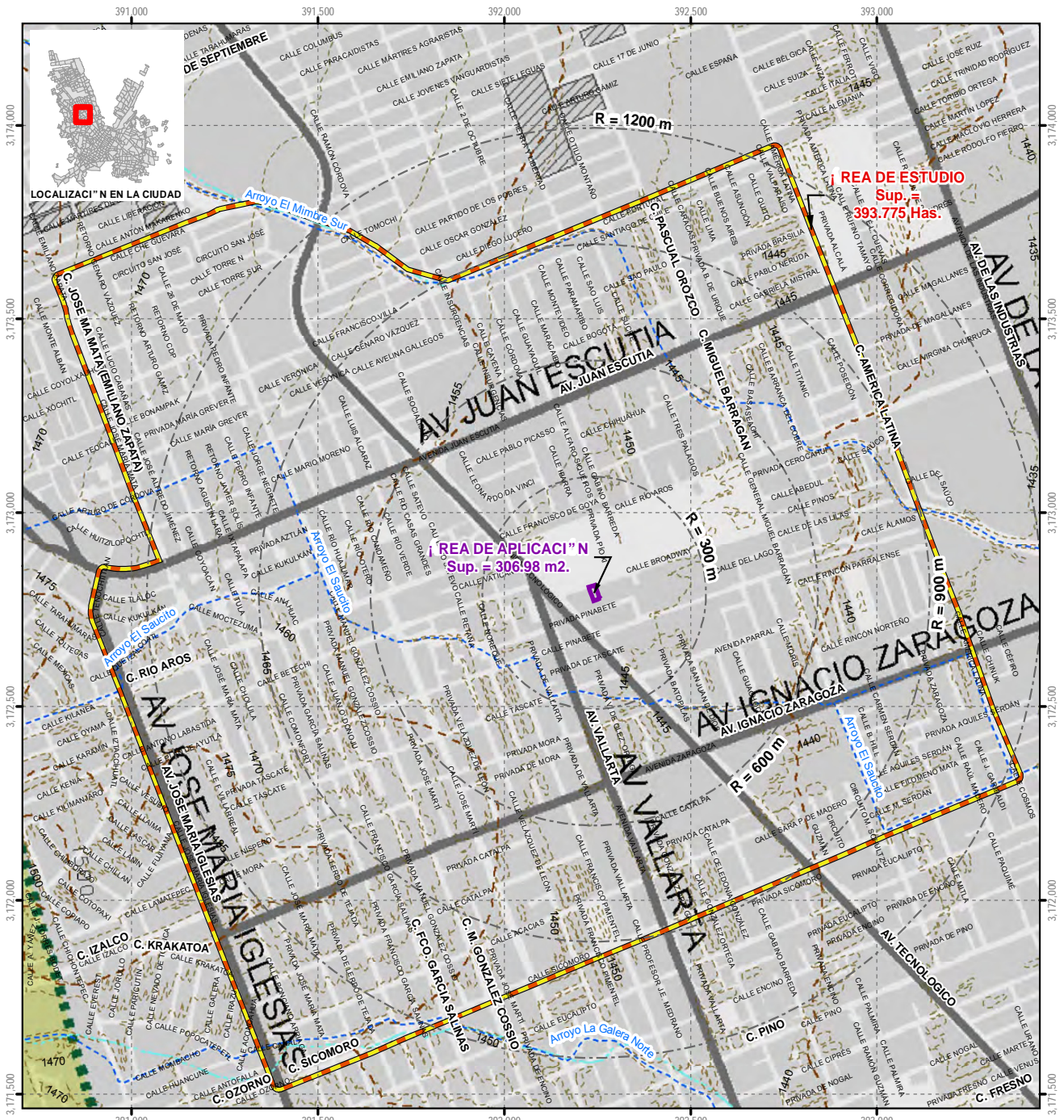
Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radio de proximidad 		<p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Colectores de Alcantarillado Sanitario Planta Tratamiento Cuencas Hidráulicas 	<p>Geoestadística</p> <p>Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 25% 25% - 50% 51% - 75% 76% - 100% 	<p>Escala: 1:14,000</p> <p>0 0.1 0.2 0.4 0.6 KM</p>
<p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del rea Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 		<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 	<p>Nombre:</p> <p>INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO</p>	<p>Clave: D-21</p>
<p>FRAC TAL</p>		<p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Febrero 2024</p>		



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

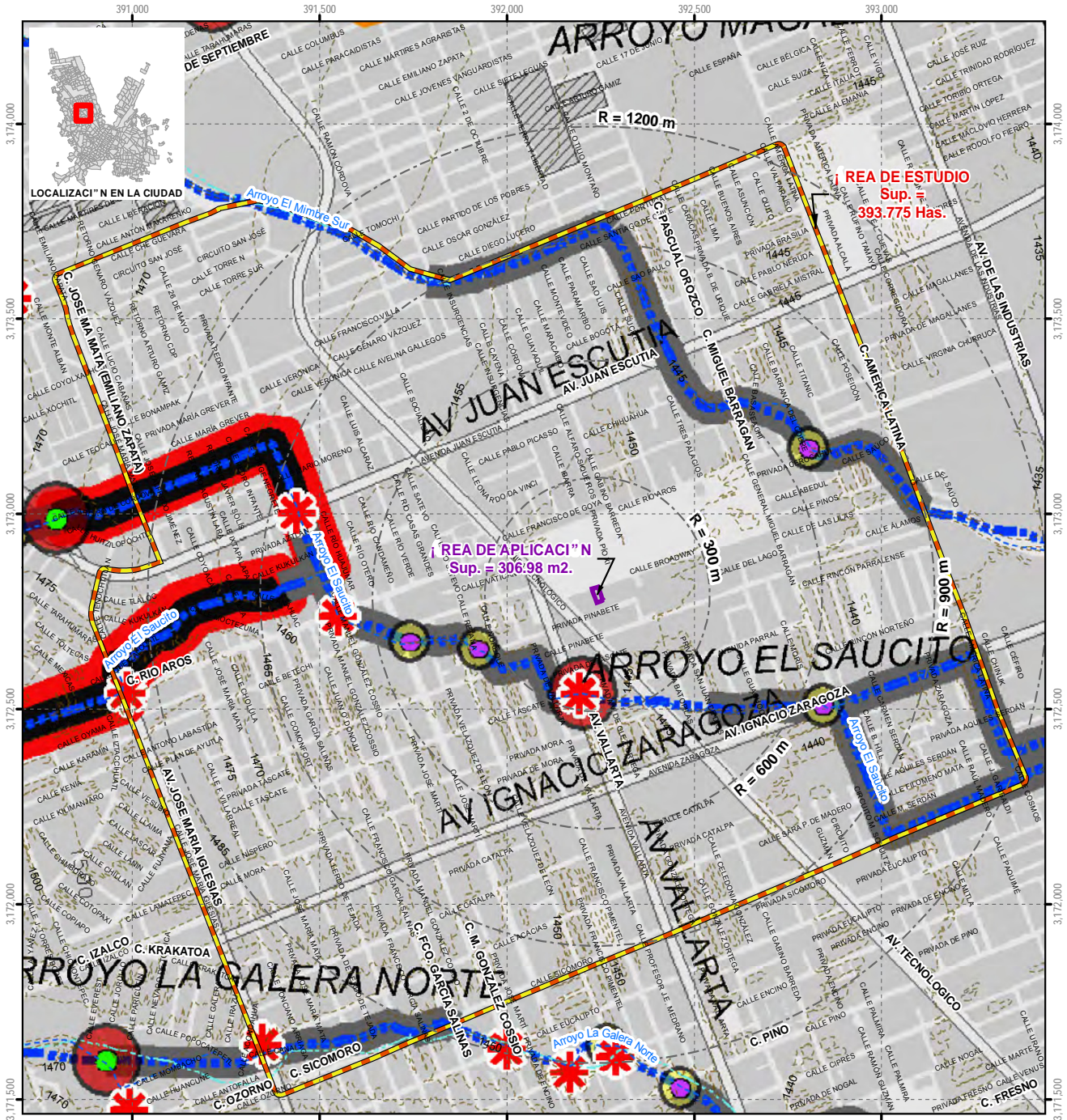
<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del rea Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>Zonas de Atención Prioritaria</p> <ul style="list-style-type: none"> Z. de Atención Prioritaria 2007 <p>Riesgos Geológicos</p> <p>Fallas y Fracturas</p> <ul style="list-style-type: none"> Puntos de Riesgo Falla Area de Influencia 25 m. 50 m. <p>Riesgo por Deslizamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Area Influencia 50 mts. 	<p>Riesgo por Erosión</p> <ul style="list-style-type: none"> Riesgo por Erosión
--	---	---

Escala: 1:14,000

Nombre: **RIESGOS GEOLÓGICOS**

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

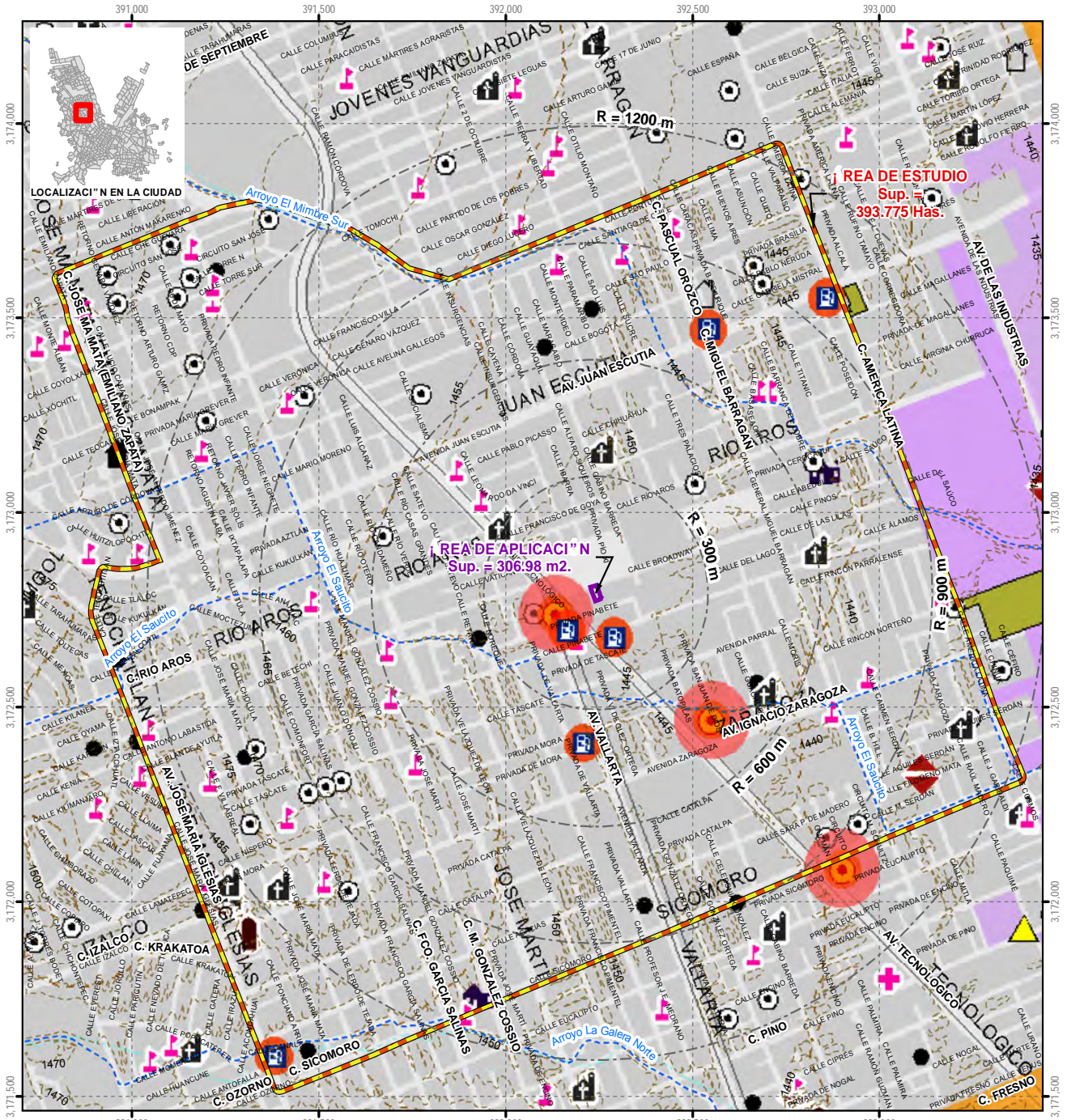
<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite del rea Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>Zona de Atención Prioritaria</p> <ul style="list-style-type: none"> Z. de Atención Prioritaria 2007 <p>Infraestructura Pluvial</p> <p>Estructura hidráulica</p> <p>Capacidad Ocupada (%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%) <p>Escurrimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda 	<p>Riesgo de Inundación</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ Punto de Riesgo Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio
---	--	---

Escala: 1:14,000

Nombre: **RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

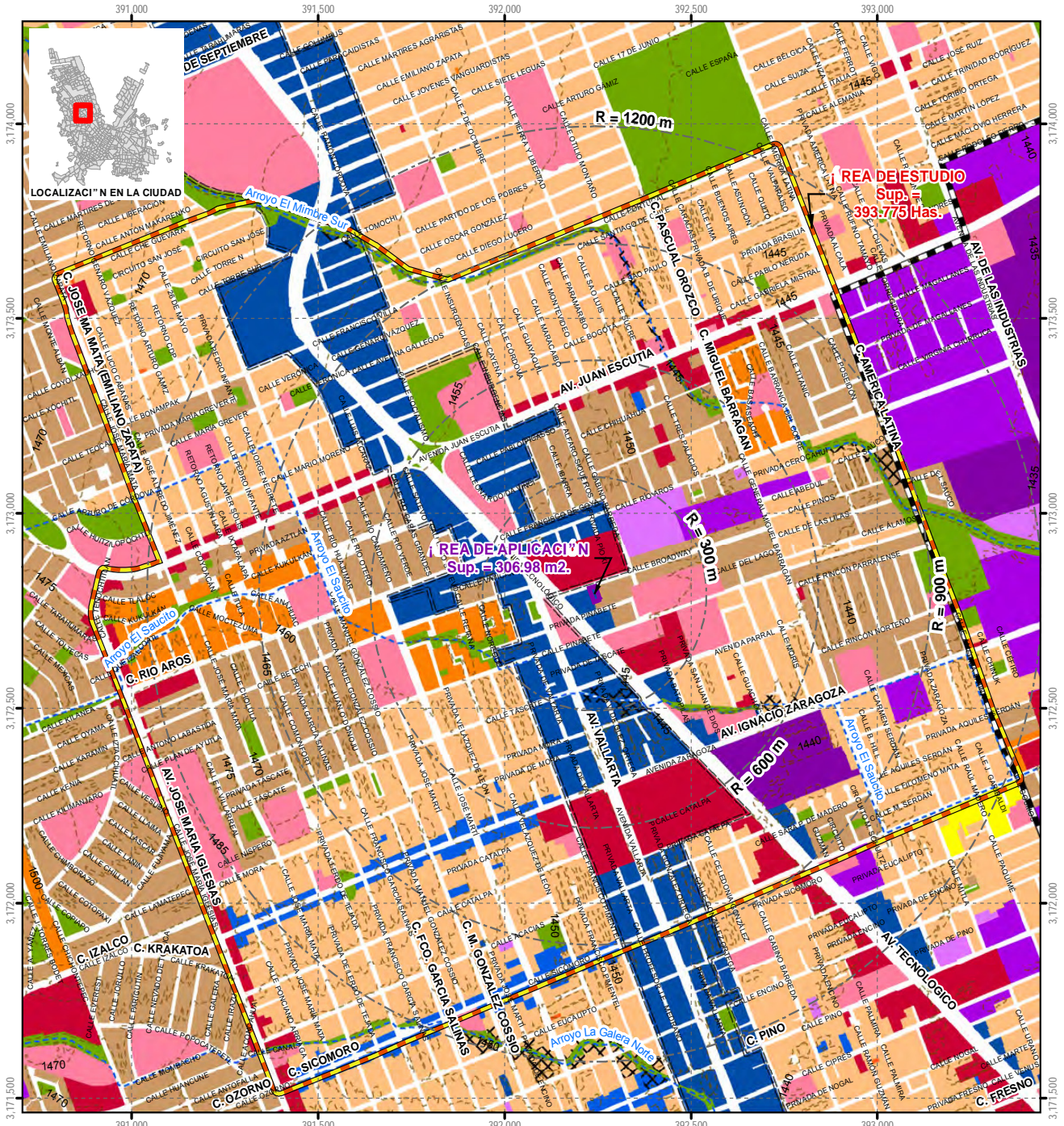
<p>POLEAS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite del rea Urbana 2016 <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>Actividades con Potencial de Riesgo</p> <p>Industria y Servicios Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos <p>Almacenamiento y Venta de Combustibles</p> <ul style="list-style-type: none"> Gasolinera Gaseras <p>Tratamiento de Aguas Residuales</p> <ul style="list-style-type: none"> Planta de Tratamiento 	<p>Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos <p>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</p> <ul style="list-style-type: none"> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Rollazo Suelo, Planta de Tratamiento Norte, 500 m Planta de Tratamiento Sur, 1163 m PEMEX, 400 m
--	--	--

Escala: 1:14,000

Nombre: **RIESGOS ANTROPOG...NICOS**

Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> rea de Aplicación rea de Estudio Radios de proximidad UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centro de Población Límite del rea Urbana 2016 MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 5.00 m Arroyo VÍAS DE COMUNICACIÓN Ferrocarril 	<p>CONDICIONANTE PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Uso No Conforme Polígonos de Actuación REAS PARA PLANEACIÓN ESPECIAL Corredores de Movilidad <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional H25 Habitacional H35 Habitacional H45 Habitacional H60 Habitacional H60+ 	<p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte <p>USO DE SUELO ESTRATEGIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Mixto Intenso
---	--	--

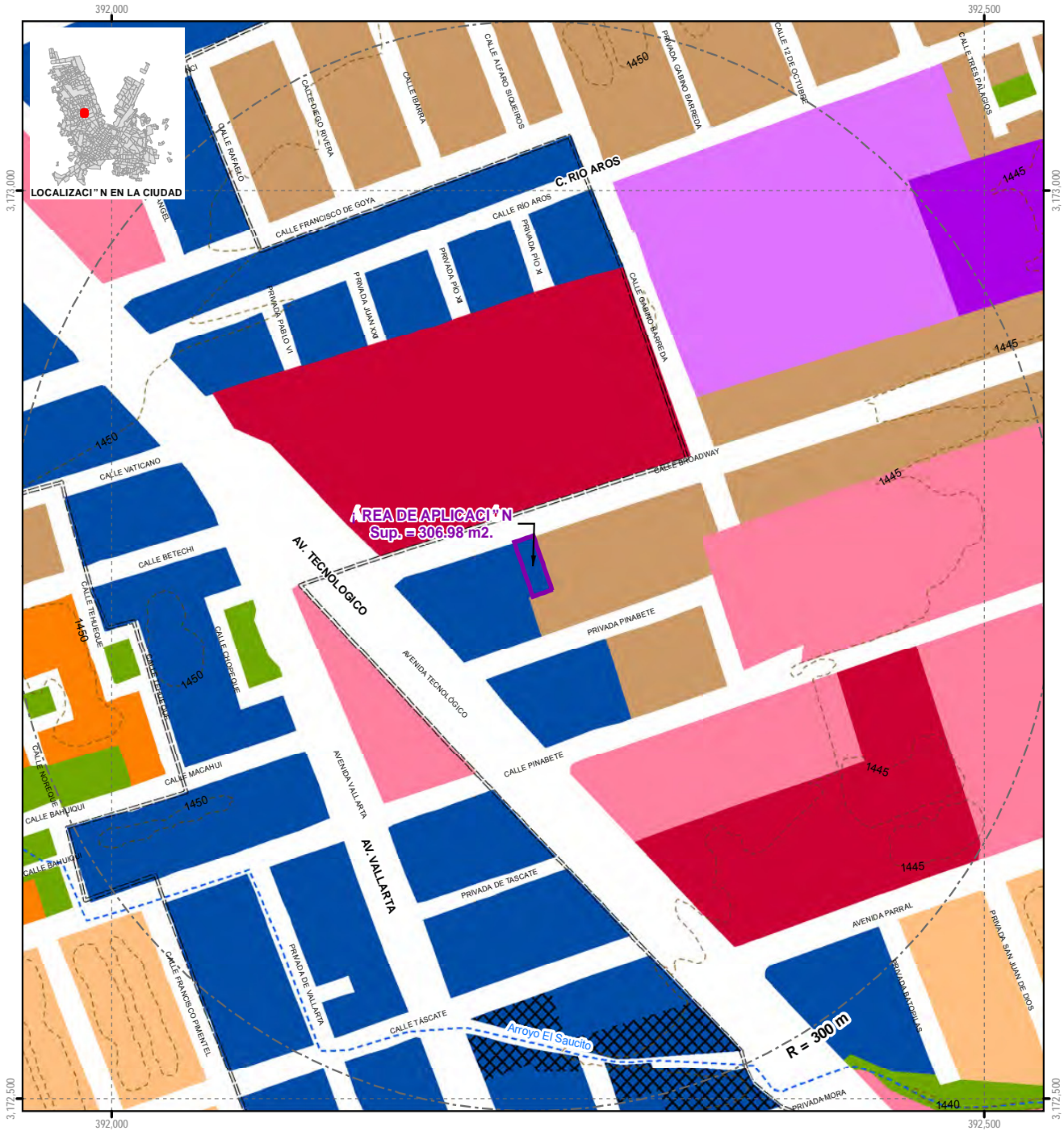
Escala: 1:14,000

Nombre:

ESTRATEGIA
USO DE SUELO

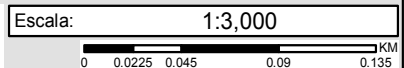
Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Febrero 2024



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO PREDIO BROADWAY 1312

- | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | CONDICIONANTE PARA USOS | Comercio y Servicios |
| Área de Aplicación | Uso No Conforme | Comercio y Servicios |
| Área de Estudio | REAS PARA PLANEACIÓN ESPECÍFICA | Mixto |
| Radios de proximidad | Corredores de Movilidad | Mixto Intenso |
| UNIDADES DE GOBIERNO | USOS DE SUELO | Industria |
| Límite de Centro de Población | Habitacional | Industria Bajo Impacto |
| Límite del Área Urbana 2016 | Habitacional H35 | Microindustria |
| MEDIO NATURAL | Habitacional H45 | Equipamiento |
| Curvas de Nivel @ 5,00 m | Habitacional H60 | Equipamiento General |
| Arroyo | | Recreación y Deporte |
| | | USO DE SUELO ESTRATEGIA |
| | | Mixto |
| | | Mixto Intenso |



Nombre: **ESTRATEGIA USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Febrero 2024

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA

610710

HOJA 1 DE 1

CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE PROPIEDAD

EL CERTIFICADOR ADSCRITO A LA OFICINA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CERTIFICA:

QUE AL EXAMINAR LOS ÍNDICES DE REGISTRO DE LA OFICINA A MI CARGO; SE ENCONTRÓ EN ELLOS EL (LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) REGISTRADO(S) BAJO:

FOLIO REAL: 1111964
 TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA
 LOCALIZACIÓN: CALLE BROADWAY NUMERO 1312
 LOTE: 7 MANZANA: C
 FRACCIONAMIENTO SANTA BARBARA
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 SUPERFICIE: 306.9800 METROS CUADRADOS
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
 1 AL 2 FRENTE 10.0000 METROS CON CALLE BROADWAY
 2 AL 3 DERECHO 30.3000 METROS CON CASA #1314
 3 AL 4 FONDO 10.0000 METROS CON PROPIEDAD PRIVADA
 4 AL 1 IZQUIERDO 30.3000 METROS CON CASA #1310

REGISTRADO CON FECHA 25 DE JULIO DE 1975 A NOMBRE DE:

ROSALINDA OROZCO ALVARADO, DE FECHA DE NACIMIENTO 13 DE NOVIEMBRE DE 1947, CASADO(A) EN SOCIEDAD CONYUGAL CON LUIS YEPSSON GRANILLO LUIS YEPSSON GRANILLO, DE FECHA DE NACIMIENTO 15 DE ABRIL DE 1939, CASADO(A) EN SOCIEDAD CONYUGAL CON ROSALINDA OROZCO ALVARADO

SO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCIÓN 842 FOLIO 106 LIBRO 1331 DE SECCIÓN PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

AL DÍA 23 DE NOVIEMBRE DE 2021 11:07:10 HORAS. EL PRESENTE SE EXPIDE COMO CERTIFICADO DE EXISTENCIA DE PROPIEDAD ORIGINALMENTE REGISTRADA,
 NO AMPARA NI LAS SEGREGACIONES DEL INMUEBLE NI LOS GRAVAMENES INSCRITOS POSTERIORMENTE.

---- FIN DEL CERTIFICADO ----



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
 DE CHIHUAHUA
 REGISTRO PÚBLICO DE LA
 PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
 DISTRITO MORELOS

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE

Karla Portillo
 4c1b4f23b27e418083a388f90bcd16d



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
 DE CHIHUAHUA
 REGISTRO PÚBLICO DE LA
 PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
 DISTRITO MORELOS

KARLA A PORTILLO DE LA ROSA
 CALIFICADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 23 DE NOVIEMBRE DE 2021 11:07:59 HORAS

CERTIFICADO DE INGRESOS: 2021-5028063

CONTROL DE INGRESO 23/NOVIEMBRE /2021 2021-286942

PAGADO POR: ROSALINDA OROZCO

IMPORTE: \$225.00

COTEJO: KARLA A PORTILLO DE LA ROSA

DOSCIENTOS VEINTICINCO 00/100 M.N.

FOLIO ELECTRÓNICO: 2021-472090

RECIBO DE PAGO



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA



Contrato: o55677

Clase Usuario: Casa habitacion

Fecha Servicio: Agosto

Nombre: LUIS YEPSSON

Direccion: BROADWAY 1312,FRAC. STA. BARBARA

Sector: 18 **Ruta:** 1812 **Secuencia:** 7 **Num Cuenta:** 1822600000000

Consumo: 16 **Lec. Anterior:** 4,316 **Lec. Actual:** 4,332 **Medidor:** 8009642

Clave:

Total a Pagar: \$355.00

Agua potable, doméstico D	339.13
Alcantarillado Sanitario, doméstico	3.43
Derecho Federal de Extracción	12.06
IVA	0.55
Cargos del mes	355.17
Anticipo Aplicado	0.53
Redondeo	0.36
Total del mes	355.00
Adeudo Total	354.64

Importe enviado para cobro a su Banco BBVA Bancomer

Consumos:

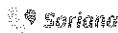
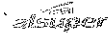
SEP/2022(10) OCT/2022(10) NOV/2022(27) DIC/2022(16)
 ENE/2023(28) FEB/2023(27) MAR/2023(37) ABR/2023(29)
 MAY/2023(20) JUN/2023(10) JUL/2023(10) AGO/2023(16)

En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su informacion en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado

REFERENCIAS FINANCIARIAS

Banamex B 183101105567739809206	Santander	1338/105567739809273
Bancomer 0698946/105567739809273	Scotia	1096/105567739809273
Banorte 82293/105567739809290	Bajo/HSBC	443/105567739809273

CONVENIOS



CóDi

Numero de Contrato

o55677

Fecha de Vencimiento

13-septiembre-2023

Fecha de Suspensión

14/09/2023

Total a Pagar

\$ 355.00



0011005567700000355004

FOR-S550-02 Revisión 01
Fecha de Rev 29/09/2022

1,488



Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

YEPSSON G LUIS

BROADWAY 1312
PARRAL, C.P. 31104
CHIHUAHUA, CHIH.

TOTAL A PAGAR:
\$620

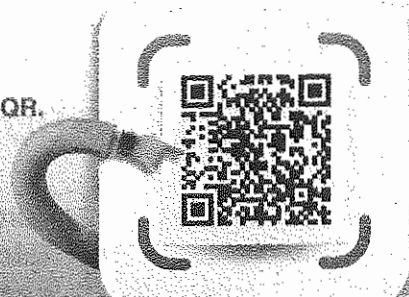
(SEISCIENTOS VEINTE PESOS M.N.)

NO. DE SERVICIO : 585740900721
RMU : 31104 74-09-30 XAXX-010101 001 CFE

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL?

En 3 Pasos:

1. Escanea el QR.
2. Actualiza tus datos.
3. Listo.



LÍMITE DE PAGO: 20 ENE 24

CORTE A PARTIR:
21 ENE 24

TARIFA: 1B NO. MEDIDOR: 8324VP MULTIPLICADOR: 1

PERÍODO FACTURADO: 03 NOV 23 - 04 ENE 24

Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	días fuera de verano		días de verano	
	Medida	Estimada	Medida	Estimada		Precio (MXN)	Subtotal (MXN)	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
Energía (kWh)	34785		34431		354				
Básico					150	1.011	151.65		
Intermedio					200	1.235	247.00		
Excedente					4	3.607	14.42		
Subtotal					554		413.07		

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

Concepto	Gastos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista				Desglose del importe a pagar	
	\$	\$/KW	\$/KWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	176.20	0.00	0.00	176.20	Energía	413.08
Distribución	0.00	0.00	437.69	437.69	IVA 16%	66.09
Transmisión	0.00	0.00	62.23	62.23	Fac. del Periodo	479.17
CENACE	0.00	0.00	2.23	2.23	DAP ⁽²⁾	141.08
Energía	0.00	0.00	263.73	263.73	Adeudo Anterior	600.43
Capacidad	0.00	0.00	175.23	175.23	Su Pago	-600.00
SCnMEM ⁽¹⁾	0.00	0.00	2.19	2.19	Total	\$620.68

Apoyo Gubernamental 706.42

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



Fecha, hora y lugar de impresión: 09 ENE 24 09:34:34 hrs. Av. Tecnológico y Mercado No 3900 Finc. Satélite Chihuahua Chihuahua México CP 31104
31104 74-09-30 XAXX-010101 001 CFE
01 585740900721 240120 00000620 6



\$620

(SEISCIENTOS VEINTE PESOS M.N.)

05DC01G012002280

Repartir

-204-

SIN TEXTO

SIN TEXTO