

*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 26 de marzo de 2025.

No. 25

Folleto Anexo

ACUERDO N° 069/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

PLAZA DOSTOIEVSKI

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 069/2025

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 doce de febrero del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Plaza Dostoievski"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 1, ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V de esta ciudad, con superficie de **4,306.70** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II**.

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 veinticinco días del mes de marzo del año dos mil veinticinco.

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 "**Plaza Dostoievski**".



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 03/2025**

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 12 de febrero del año 2025, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro 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 quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. María de Lourdes Pérez Hernández, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Plaza Dostoievski", en el predio identificado como lote 10 de la manzana 1 ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del fraccionamiento Atenas V de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,306.70 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

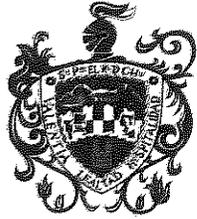
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María de Lourdes Pérez Hernández, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza Dostoievski**", 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 10 de la manzana 1 ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,306.70 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución 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



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 dieciocho días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución 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
"PLAZA DOSTOIEVSKI"



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. **María de Lourdes Pérez Hernández**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza Dostoievski**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 1 ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,306.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

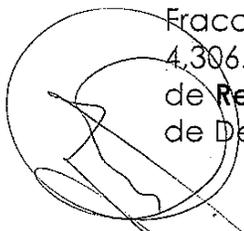
RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la C. **María de Lourdes Pérez Hernández**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza Dostoievski**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 1 ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,306.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II**, 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 "**Plaza Dostoievski**", 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 María de Lourdes Pérez Hernández, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María de Lourdes Pérez Hernández;



COTEJADO



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PLAZA DOSTOIEVSKI"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 4,801** de fecha 24 de marzo del 2004, otorgada ante el Lic. Leobardo Meza Santini, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa, celebrado por el Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, organismo público descentralizado del Gobierno del Estado de Chihuahua representado por el señor Ing. Mario Manuel Manríquez Gardea como la parte vendedora y por la otra María de Lourdes Pérez Hernández, sobre el lote número 10 de la manzana 1 del Fraccionamiento Atenas V con superficie de 4,306.70 metros cuadrados, inscrito bajo el número 5 del Libro 3810 de la Sección Primera con folio real 1454208 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2025-42792** expedido por Tesorería Municipal de fecha 06 de enero del 2025;
5. **Oficio DASDDU/018/2024** de fecha 19 de septiembre 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;
6. **Oficio 667/2024** de fecha 23 de octubre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, condicionado a cumplir lo especificado en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/019/2024** de fecha 19 de septiembre 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;
8. **Oficio DDHE/0206/2024** de fecha 16 de octubre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/145/2024** de fecha 29 de octubre del 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual le informa a la señora Ana Lilia Llanes Aguilera, presidenta del comité de vecinos de la colonia Atenas II respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/146/2024** de fecha 29 de octubre del 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual le informa a la señora Carlota Paulina Reyes Quezada, presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento Avania respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/154/2024** 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;



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PLAZA DOSTOIEVSKI"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- 12. **Oficio SJ/DRPA/1016/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
- 13. **Copia del Acta de la Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 20 de diciembre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Izaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 14. **Oficio DASDDU/054/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 27 de enero de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/054/2025 de fecha 27 de enero de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Cuarta Sesión Extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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 "**Plaza Dostoievski**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 1 ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,306.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios**



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PLAZA DOSTOIEVSKI"

II, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María de Lourdes Pérez Hernández, 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 "**Plaza Dostoievski**", 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 10 de la manzana 1 ubicado en la Av. Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 4,306.70 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II.**

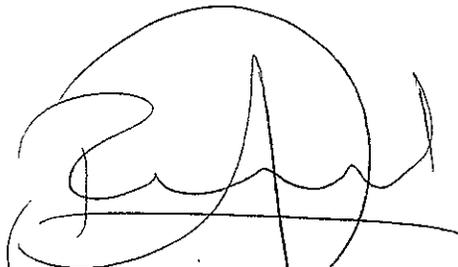
TERCERO. Una vez aprobado, túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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.

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 12 días del mes de febrero del año 2025.

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





ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

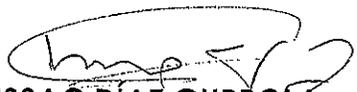
DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PLAZA DOSTOIEVSKI"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



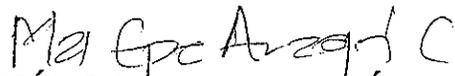
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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. MARÍA DE LOURDES PÉREZ HERNÁNDEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PLAZA DOSTOIEVSKI", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 10 DE LA MANZANA 1 UBICADO EN LA AV. FEDOR DOSTOIEVSKI NO. 4701 DEL FRACCIONAMIENTO ATENAS V DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 4,306.70 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A COMERCIO Y SERVICIOS II.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

COTEJADO



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/054/2025

Chihuahua, Chih., 27 de enero del 2025

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 Maria de Lourdes Perez Herandez en su carácter de propietario del predio identificado como lote 10 de la Manzana 1, ubicado en la Avenida Fedor Dostoievski No. 4701 del Fraccionamiento Atenas V, de esta Ciudad, con una superficie de **4,306.70m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Plaza Dostoievski"** 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 **Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios**.

II.
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/018/2024 de fecha 19 de septiembre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Plaza Dostoievski"** 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. 667/2024 de fecha 23 de octubre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Plaza Dostoievski"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/019/2024 de fecha 19 de septiembre 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/0206/2024 de fecha 16 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona

COTEJADO



Por medio de **Oficios DASDDU/146/2024 y DASDDU 145/2024 de fecha 29 de octubre del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Avania y Atenas II, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/154/2024 de fecha 30 de octubre 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, 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/1016/2024 de fecha 06 de noviembre de 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 **"Plaza Dostoievski"** fue presentado en la **Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **20 de diciembre 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** el cambio de uso de suelo **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II**.

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 el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/018/2024 de fecha 19 de septiembre 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. 667/2024 de fecha 23 de octubre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

6. Oficio No. DASDDU/019/2024 de fecha 19 de septiembre de 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/0206/2024 de fecha 16 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficios DASDDU/146/2024 y DASDDU 145/2024 de fecha 29 de octubre del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Avania y Atenas II, no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. DASDDU/154/2024 de fecha 30 de octubre de 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.
10. Oficio No. SJ/DRPA/1016/2024 de fecha 06 de noviembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuarta Sesión Extraordinaria del día 20 de diciembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Plaza Dostoievski".



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

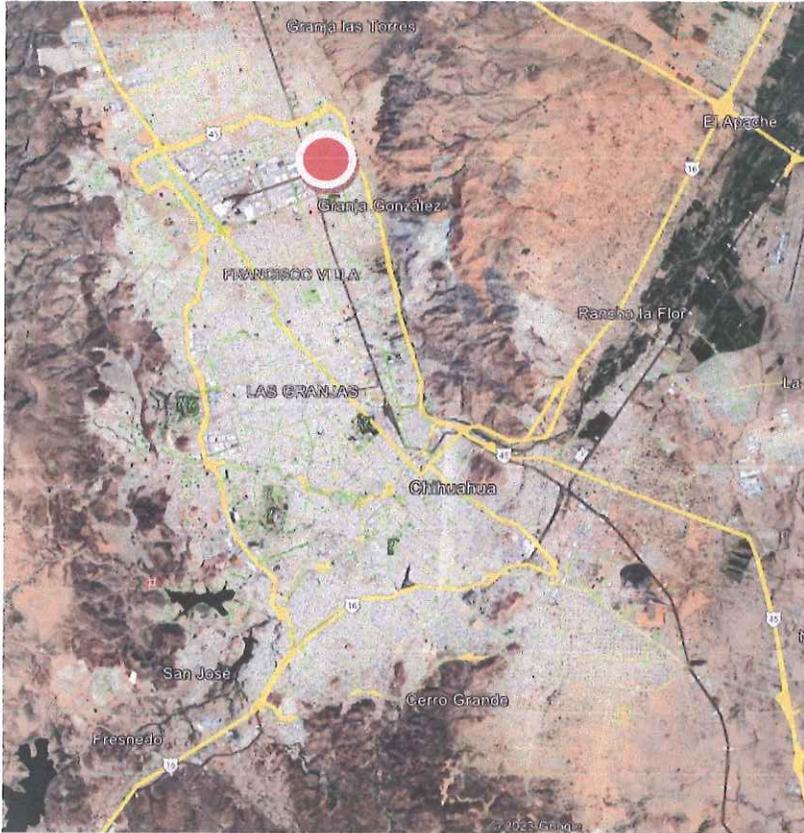
C.C.P. Archivo.
ADN/JCCHV/MBCH/ovea

4



COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



MODIFICACION DE USO DE SUELO

**RECREACION Y DEPORTE A
COMERCIO Y SERVICIOS
"PLAZA DOSTOIEVSKI"**

UBICACIÓN:

Av. Fedor Dostoievski 4701. Fraccionamiento Atenas V

PROMOTOR:

María de Lourdes Pérez Hernández

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

D.R.U. 018

MDU. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia

Julio 2024

INDICE

- I.- INTRODUCCIÓN
- II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....
 - II.I. PROCESO DE APROBACION.....
 - II.I.I. Aprobación y Consulta
 - II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación
 - II.II. AMBITO FEDERAL.....
 - II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....
 - II.II. II. Ley de Planeación
 - II.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....
 - II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.....
 - II.III. ÁMBITO ESTATAL.....
 - II.III. I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.....
 - II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.
 - II.III.III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.....
 - II.III.IV Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.....
 - II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL
 - II.IV. I. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- III ANTECEDENTES.....
 - III.I. ALCANCES DEL PLAN
 - III.I.I. Definición del Área de Estudio
 - III.I. II. Definición del Área de Aplicación.
 - III.I.III RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.
 - III.I. III. Descripción de propietarios y régimen de propiedad.
- IV. DIAGNOSTICO.....
 - IV.I. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.
 - IV.II.I. Ámbito Regional.....
 - IV.II. II. Ámbito Urbano.....
 - IV.II.III. Ámbito de Influencia.....
 - IV.IV. ESTRUCTURA URBANA.....
 - IV.IV.I. Estructura Primaria
 - IV.IV. II. Zonas Homogéneas.....



I.IV.III ZONIFICACION SECUNDARIA.....

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....

III.V.I. Atractores.....

III.V. II. Núcleos de Actividades.....

III.V. III. Corredores Urbanos.....

.....

Imagen 9. Corredor Industrias, principalmente contiene industria maquiladora.....

.....

Imagen 10. Corredor Nogales, principalmente contiene comercio y servicios.

III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

III.VI. I. Valor del Suelo.....

III.VI. II. Análisis Demográfico.....

III.VI.III. ANALISIS ECONOMICO

III.VII. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL.....

III.VII. I. Clima

III.VII. II. Topografía

III.VII.III. Hidrología

III.VII. IV. Aguas subterráneas.....

III.VII. V. Composición del suelo.....

III.VII.VI. Vegetación

III.VIII. ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO.....

III.VIII.I. Vivienda.....

III.VIII. II. Comercio y Servicios.....

III.VIII. IV. Equipamiento

III.VIII. III. Equipamiento de salud y asistencia social

III.VIII.IV PREDIOS BALDIOS.....

III.VIII.V. Estructura Vial.....

La sección de Av. de las Industrias cuenta con un ancho de entre 35.00 m a 65.00 m. 8 carriles centrales de 3.50 m. banqueta en ambos sentidos.

III.VIII.VI. Transporte Publico.....

III.VIII. VII. Infraestructura Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.....

III.VIII. VIII. Infraestructura de Agua Tratada

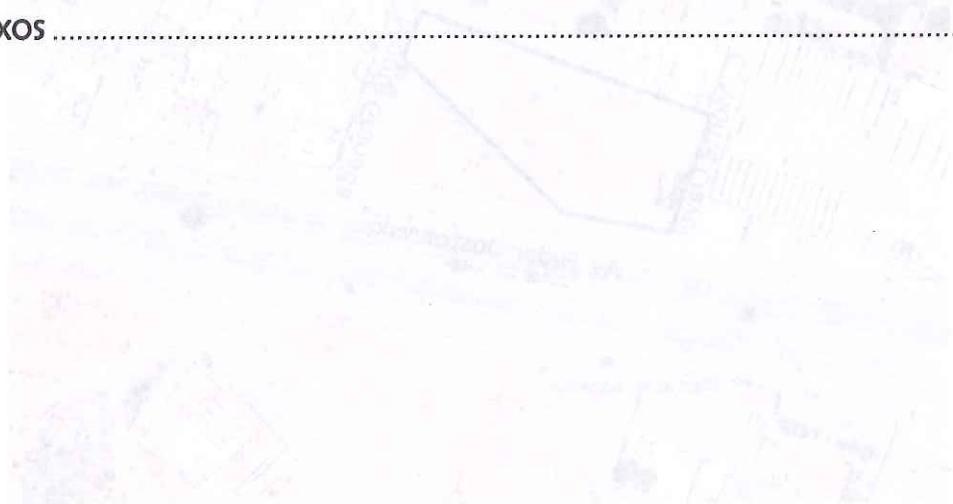
III.VIII. IX. Infraestructura de Energía Eléctrica.....

III.VIII. X. Infraestructura de Alumbrado Público

- III.VIII. XI. Infraestructura de Gas
- III.VIII. XII. Infraestructura de Transporte de Combustible
- III.X. RIESGOS Y VULNERABILIDAD
- III.X.I. Riesgos Naturales.....
- III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO
- IV. NORMATIVIDAD
- IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA.....
- IV.I.I. Políticas de Desarrollo
- IV.I. II. Usos de Suelo.....
- IV.I.III. Vialidad.....
- IV.I. IV. Infraestructura.....
- IV.II. OBJETIVOS GENERALES
- IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES
- IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo
- IV.III. II. Aspectos Sociales
- IV.III. III. Infraestructura.....
- IV.III.IV. Medio Ambiente
- IV.III. V. Administración y Gestión.....
- IV.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040 ...
- IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo.....
- IV.IV. II. Estructura Urbana
- IV.IV.III. Objetivos.....
- IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL, AHORA SECRETARIA DE BIENESTAR DE MEXICO).....
- IV.V.I. Equipamiento Urbano
- IV.VI LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
- IV.VII LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE.
- IV.VI LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- IV.VI. I. Gestión ambiental.....
- IV.VI. II. Política ambiental.....
- IV.VI.III. Planeación ambiental.....
- IV.VI. IV. Ordenamiento Ecológico
- IV.VI. V. Criterios Ecológicos.....



- IV.VI.VI. Impacto Ambiental
- IV.VII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- IV.VII. I. Usos Reservas y Destinos.....
- IV.VII.II. Infraestructura
- IV.VII.III. Vía Pública
- IV.VIII. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024
- V. ESTRATEGIA
- V.I. ESTRATEGIA GENERAL.....
- V.II MODELO DE DESARROLLO
- V.III. POLÍTICAS DE DESARROLLO
- V.III. I. Mejoramiento
- V.III. II. Consolidación
- V.IV. ZONIFICACIÓN PRIMARIA
- V.V. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
- V.VII. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL.....
- V.VIII. INSTRUMENTACION
- V.VIII.I Instrumentos Financieros.....
- V.VIII.II Corresponsabilidad
- V.VIII. SÍNTESES DE LA PROPUESTA.....
- VI. BIBLIOGRAFÍA.....
- VII. CRÉDITOS
- VIII.ANEXOS



I.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana es promovido por María de Lourdes Pérez Hernández, tiene como objetivo el realizar una modificación a la estructura urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 en su 7ª actualización.

El predio en cuestión cuenta con uso de suelo **Recreación y Deporte**, se localiza exactamente en la **Av. Fedor Dostoievski 4701 Lote 10 Manzana 1 Fraccionamiento Atenas V Etapa** al norte de la ciudad de Chihuahua, la zona en donde se localiza el predio en estudio, a la fecha se encuentra en proceso de desarrollo generando un dinamismo económico y un potencial de desarrollo importante de usos comerciales y recreativos a partir del desarrollo del polideportivo Luis H. Álvarez, dicho desarrollo procura adherirse al crecimiento y desarrollo económico de la zona a través de generación de empleos y mejoramiento de imagen urbana haciendo uso de predios baldíos sin utilizar.

A continuación, a través de este análisis y de las condiciones técnicas, sociales, económicas y ambientales, se aportarán fundamentos técnicos para la propuesta de la modificación al plan, proponiendo el cambio de uso de suelo a **Comercio y Servicios II** en donde se pretende desarrollar una **Plaza Comercial**.

El análisis urbano determinará las medidas necesarias para que la modificación al Plan de Desarrollo Urbano en su última actualización impacte de manera positiva en diversos aspectos que refieren siempre a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona.



II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.I. PROCESO DE APROBACION

II.I.I. Aprobación y Consulta

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

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

II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 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.

II.II. AMBITO FEDERAL

II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

Artículo 26. Inciso A tercer párrafo. - La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

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

Artículo 27. Dispone que la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la



pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 73. El congreso tiene facultad:

XXIX-C. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

XXIX-D.- Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

Artículo 115. Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

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

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

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

II. II. II. Ley de Planeación

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

Artículo 20. Para garantizar que los consejos estatales sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se definirá el número de miembros, con perspectiva de género, que estará formado por representantes del sector social

y gubernamental de los órdenes de gobierno correspondientes, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

Los miembros de los consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

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

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

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

CONCURRENCIA

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

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

TITULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.

CAPÍTULO TERCERO ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

V. Formular, aprobar y administrar su programa estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como vigilar y evaluar su cumplimiento con la participación de los municipios y la sociedad.

VII. Analizar y calificar la congruencia y vinculación con la planeación estatal, que deberán observar los distintos programas municipales de Desarrollo Urbano, incluyendo los de conurbaciones o zonas metropolitanas, a través de dictámenes de congruencia estatal.

XII. Emitir y, en su caso, modificar la legislación local en materia de Desarrollo Urbano que permita contribuir al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como para la recuperación de las inversiones públicas y del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el crecimiento urbano.

XXV. Establecer en las leyes y reglamentos de la materia, los lineamientos a los que habrán de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas, en las cuales se debe prever por lo menos las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y sanciones, causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas, tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia.

XXVI. Atender las consultas que realicen los municipios sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO CUARTO ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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



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.

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

CAPÍTULO SEGUNDO

CONSEJOS LOCALES Y MUNICIPALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

Artículo 19. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

III. Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

TÍTULO CUARTO

SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 30. La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.

En la aprobación y modificación de los planes o programas se deberá contemplar el siguiente procedimiento:

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiéndolo ampliamente;
- II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

III. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta pública en las oficinas de la autoridad estatal o municipal correspondiente, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante el plazo que establezca la legislación estatal, previamente a la aprobación del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

IV. Cumplidas las formalidades para su aprobación, el plan o programa respectivo o sus modificaciones podrán ser expedidos por la autoridad competente y para su validez y obligatoriedad deberán ser publicados en el órgano de difusión oficial del gobierno del estado correspondiente. Además, la autoridad que lo expide procurará su amplia difusión pública a través de los medios que estime convenientes.

CAPÍTULO SÉPTIMO

PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

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

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

Artículo 44. El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

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

TÍTULO QUINTO

DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO



DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

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

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

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.

II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano.;

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

II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de Desarrollo Urbano.

V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población.

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

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.

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

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

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

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

- I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información.
- II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.
- III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.
- IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

Obligaciones de las autoridades en materia de prevención de riesgos

Artículo 143. En el caso de la existencia de asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo, las autoridades estatales y municipales en materia de protección civil, tendrán la obligación de informar y notificar a la población de que se trate, de la situación de riesgo y vulnerabilidad en que se encuentra, así como de las medidas de mitigación o emergencia que deben realizar.

Autorizaciones en materia de prevención de riesgos

Artículo 144. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los planes de desarrollo urbano o Atlas de Riesgos Naturales y Antrópicos, las autoridades estatales y municipales, previo al otorgamiento de cualquier autorización para una acción urbanística, deberán exigir un Estudio de Prevención de Riesgos ante las autoridades competentes de Protección Civil, que identifique las medidas para su mitigación adecuadas, acorde a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y al marco de Gestión integral de Riesgos, en los términos de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Artículo 10.- 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 al ambiente.

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

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

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

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

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

Artículo 6. Las atribuciones que esta Ley otorga a la Federación serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Federal a través de la Secretaría y, en su caso, podrán colaborar con ésta las Secretarías de Defensa Nacional y de Marina cuando por la naturaleza y gravedad del problema así lo determine, salvo las que directamente corresponden al presidente de la República por disposición expresa de la Ley. Párrafo reformado DOF 23-05-2006 Cuando, por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para preservar el equilibrio ecológico, aprovechar sustentablemente los recursos naturales y proteger el ambiente en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas oficiales mexicanas, programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad que de la misma se derive. Artículo reformado DOF 13-12-1996.

Artículo 7.- Corresponden a los Estados, 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 estatal.

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

- III.- La prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como por fuentes móviles, que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal.
- IV.- La regulación de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas para el ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la presente Ley.
- V.- El establecimiento, regulación, administración y vigilancia de las áreas naturales protegidas previstas en la legislación local, con la participación de los gobiernos municipales.
- VI.- La regulación de los sistemas de recolección, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley.
- VII.- La prevención y el control de la contaminación generada por la emisión de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, radiaciones electromagnéticas y olores perjudiciales al equilibrio ecológico o al ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como, en su caso, de fuentes móviles que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal.
- VIII.- La regulación del aprovechamiento sustentable y la prevención y control de la contaminación de las aguas de jurisdicción estatal; así como de las aguas nacionales que tengan asignadas.
- IX.- La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 2 de esta Ley, con la participación de los municipios respectivos.
- X.- La prevención y el control de la contaminación generada por el aprovechamiento de las sustancias no reservadas a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza similar a los componentes de los terrenos, tales como rocas o productos de su descomposición que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales para la construcción u ornamento de obras.
- XI.- La atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico o el ambiente de dos o más municipios.
- XII.- La participación en emergencias y contingencias ambientales, conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan.
- XIII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, VI y VII de este artículo.
- XIV.- La conducción de la política estatal de información y difusión en materia ambiental.
- XV.- La promoción de la participación de la sociedad en materia ambiental, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.
- XVI.- La evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades que no se encuentren expresamente reservadas a la Federación, por la presente Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 BIS 2 de la presente Ley.
- XVII.- El ejercicio de las funciones que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les transfiera la Federación, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de este ordenamiento.
- XVIII.- La formulación, ejecución y evaluación del programa estatal de protección al ambiente.
- XIX.- La emisión de recomendaciones a las autoridades competentes en materia ambiental, con el propósito de promover el cumplimiento de la legislación ambiental.

XX.- La atención coordinada con la Federación de asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más Entidades Federativas, cuando así lo consideren conveniente las Entidades Federativas respectivas;

XXI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y Fracción adicionada DOF 28-01-2011.

XXII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación. Fracción recorrida DOF 28-01-2011 Artículo reformado DOF 13-12-1996.

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.

III.- La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado.

IV.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley.

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 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.

VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas.

IX.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado,

limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley.

X.- La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial.

XI.- La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan.

XII.- La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo.

XIII.- La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental.

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.

XV.- La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente;

XVI.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y

XVII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

Artículo 9.- Corresponden al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las disposiciones legales que expida la Legislatura local, las facultades a que se refiere el artículo 7o. y demás que esta Ley distribuya competencias a los Estados, mientras que corresponderá las aplicables del artículo 8o. y demás que esta Ley distribuya a los municipios para las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

SECCIÓN VIII INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

Artículo 39. Las autoridades competentes promoverán la incorporación de contenidos ecológicos, desarrollo sustentable, mitigación, adaptación y reducción de la vulnerabilidad ante el cambio climático, protección del ambiente, conocimientos, valores y competencias, en los diversos ciclos educativos, especialmente en el nivel básico, así como en la formación cultural de la niñez y la juventud.

Asimismo, propiciarán la participación comprometida de los medios de comunicación masiva en el fortalecimiento de la conciencia ecológica, y la socialización de proyectos de desarrollo sustentable.

La Secretaría, con la participación de la Secretaría de Educación Pública, promoverá que las instituciones de Educación Superior y los organismos dedicados a la investigación científica y tecnológica, desarrollen planes y programas para la formación de especialistas en la materia en todo el territorio nacional y para la investigación de las causas y efectos de los fenómenos ambientales.

La Secretaría mediante diversas acciones promoverá la generación de conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos de los ecosistemas, incluido el ser



humano, la evolución y transformación de los mismos, a fin de contar con información para la elaboración de programas que fomenten la prevención, restauración, conservación y protección del ambiente.

SECCION V

Evaluación del Impacto Ambiental

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

ARTÍCULO 35 BIS 2.- El impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades no comprendidas en el artículo 28 será evaluado por las autoridades del Distrito Federal o de los Estados, con la participación de los municipios respectivos, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente, y estén expresamente señalados en la legislación ambiental estatal. En estos casos, la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones que de ella se deriven. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

ARTÍCULO 35 BIS 3.- Cuando las obras o actividades señaladas en el artículo 28 de esta Ley requieran, además de la autorización en materia de impacto ambiental, contar con autorización de inicio de obra; se deberá verificar que el responsable cuente con la autorización de impacto ambiental expedida en términos de lo dispuesto en este ordenamiento. Asimismo, la Secretaría, a solicitud del promovente, integrará a la autorización en materia de impacto ambiental, los demás permisos, licencias y autorizaciones de su competencia, que se requieran para la realización de las obras y actividades a que se refiere este artículo.

II.III. ÁMBITO ESTATAL

II.III. I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.

TITULO PRIMERO DEL ESTADO Y SU TERRITORIO.

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios. [Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

Mediante la planeación se fijarán 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 7. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.

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

CAPÍTULO TERCERO.

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA.

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

CAPÍTULO SÉPTIMO.

CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN.

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

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

TÍTULO CUARTO

DEL SISTEMA DE PLANEACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO.

CAPITULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL 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 Zona 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 centro 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.

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

CAPITULO UNDECIMO DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

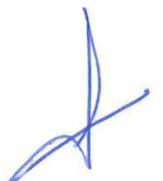
Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

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

I.- Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunicad, 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 de encuentre disponible. Así mismo, ante de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como el 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 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 la 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.

CAPITULO DUOCEDIMO

DE LA MODIFICACIÓN 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.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcciones permitida, siempre y cuando no sea 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 e que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes, La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condiciones 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 comunicativa, 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 área 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 de suelo y sus actividades.

II.- En la zona que no se determinen de conservación:

- a) Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrán 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 electrificada 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 deberá implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se requiere 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 centro 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 de suelo a una sola propiedad.

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

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

SECCIÓN II

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.

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.

SECCIÓN II I INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

Artículo 34. El Estado y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, diseñarán, desarrollarán y aplicarán instrumentos económicos que incentiven el cumplimiento de la política ambiental, mediante los cuales se buscará:

- I. Modificar la conducta de las personas físicas y morales del sector público y privado, que realizan actividades industriales, comerciales, de servicios y agropecuarias en la Entidad, de tal manera que sus intereses sean compatibles con los intereses colectivos de protección ambiental y de desarrollo sustentable.
- II. Fomentar la incorporación de información confiable y suficiente sobre las consecuencias, beneficios y costos ambientales al sistema de precios de la economía.
- III. Otorgar incentivos a quien realice acciones para la protección, preservación o restauración del equilibrio ecológico.
- IV. Promover una mayor equidad social en la distribución de costos y beneficios asociados al uso de los recursos naturales.
- V. Procurar su utilización conjunta con otros instrumentos de política ambiental, en especial cuando se trate de observar umbrales o límites en la utilización de ecosistemas, de tal manera que se garantice su integridad y equilibrio, la salud y el bienestar de la población.
- VI. Con el propósito de lograr los objetivos de este artículo, las acciones y lineamientos específicos de los programas que lleve a cabo la Secretaría, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

SECCIÓN IV REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

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

- I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.
- II. Los programas sectoriales de desarrollo urbano y vivienda que realice el Gobierno Estatal.
- III. Las normas de diseño, tecnología de construcción, uso y aprovechamiento de vivienda y en las de desarrollo urbano que expida la Secretaría.
- IV. La delimitación del crecimiento urbano mediante la creación de áreas verdes.

II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL

II.IV. I. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES

CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 5. La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Código Municipal, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley de Planeación, la Ley de Protección Civil, la Ley de Catastro, todos del Estado de Chihuahua, y los reglamentos que de ellos deriven, serán de aplicación supletoria del presente Reglamento, en los casos no previstos en el mismo.

Artículo 6. En lo no previsto en el presente ordenamiento se estará a lo que acuerde el Ayuntamiento y, en su caso, para las cuestiones operativas, a lo que establezca la Dirección.

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 del IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal a 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 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado 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;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

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

III ANTECEDENTES

III.I. ALCANCES DEL PLAN

El objetivo del presente documento es la modificación de uso de suelo **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios**. El predio en estudio se localiza en Av. Fedor Dostoievski 4701 Fraccionamiento Atenas V C.P.31146, con uso de suelo de Recreación y Deporte, mismo que se describe a detalle en la 7ª Actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

El predio localizado al norte de la ciudad, cuenta con una superficie de terreno de 4,306.70 m² y se pretende desarrollar una plaza comercial.

III.I.I. Definición del Área de Estudio

El área de estudio se delimita al norte por Avenida Nogales, al sur por Calle Monte Bello, al este por Vialidad Sacramento y al oeste por Av. de las Industrias, esta área contiene usos habitacionales en diversas densidades, así como usos industriales y comerciales. El polígono que se analizará consta de una superficie aproximada de 500 has.

Se considera 1 km. aproximadamente de radio de influencia para este análisis desde el predio de aplicación, ya que, esta zonificación contiene en su diversidad usos que son relevantes para determinar factores sociales, ambientales y técnicos para nutrir esta propuesta de modificación al Plan. Ver plano D-01

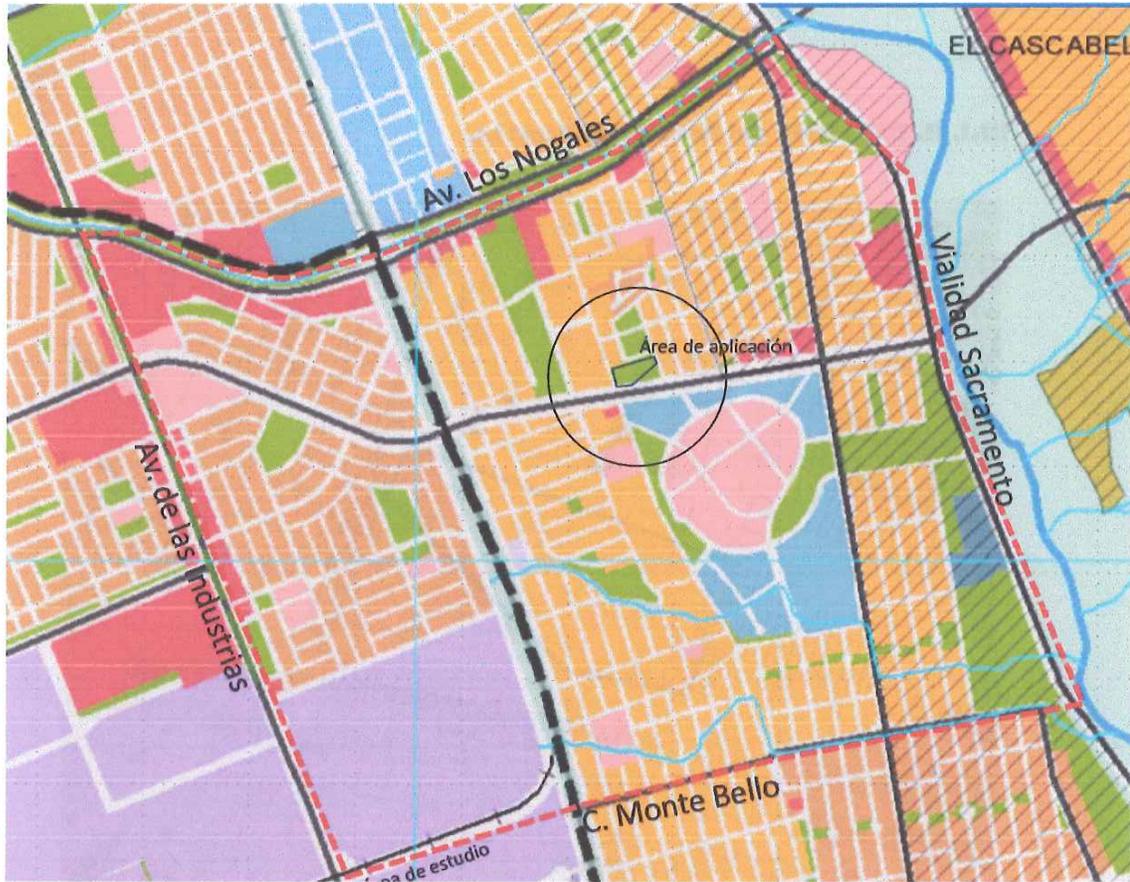


Imagen 1.- Área Estudio. Fuente: Elaboración propia. Carta Síntesis Plan de Desarrollo Urbano 7a Actualización

III.1. II. Definición del Área de Aplicación.



Imagen 2.- Área de Aplicación Fuente: Elaboración propia.

El Área de Aplicación corresponde a una superficie de terreno de 4306.70 m², actualmente cuenta con un uso de suelo Recreación y Deporte y se localiza con colindancia inmediata con la Av. Fedor Dostoievski. Actualmente se encuentra el predio baldío. Se reconoce con la Clave catastral 439-022-010. Ver plano D-02

El área de aplicación presenta las siguientes colindancias.

- Al frente con Av. Fedor Dostoievski
- Al lado derecho con Calle Monte Clavel
- Al fondo con Calle Monte Rosal
- Al lado izquierdo con Calle Monte Granada

El uso de suelo del área de aplicación establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, 7ª actualización es Recreación y Deporte.



Imagen 3. Uso de suelo de área de aplicación.



Imagen 4. Estado actual del predio. Elaboración propia.

II.I.III RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

II.I. III. Descripción de propietario; y régimen de propiedad.

La acreditación de propiedad se describe en la escritura No 4801 Volumen ciento ochenta y cinco, es propiedad privada a nombre de María de Lourdes Pérez Hernández. Registrado bajo el Folio No 5 del Libro No 3810 de la Sección Primera. Registrado el 04 de Agosto del 2004. Folio Real 1454208.

IV. DIAGNOSTICO

IV.I. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 contempla una línea de acción importante, sobre la cual se fundamenta el presente estudio. La consolidación de la mancha urbana actual, mediante las políticas de densificación con la ocupación de grandes y pequeños lotes baldíos.

IV.II.I. Ámbito Regional

El estado de Chihuahua representa el 12.6% del territorio nacional lo que lo ubica en el estado más grande del país. Y es una de las 32 entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y se encuentra dividido por 67 municipios. El estado de Chihuahua colinda al norte con Estados

Unidos de América (EE.UU.), al este con Coahuila de Zaragoza y Durango; al sur con Durango y Sinaloa y al oeste con Sinaloa, Sonora y EE.UU.

La vinculación de la región en cuanto a productos y mercancías ha sido históricamente importante considerando la ubicación estratégica de la zona 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.

IV.II. II. Ámbito Urbano

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28º 38' de latitud norte y 106º 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros. Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. (Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018, 2016)

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación salud, financieros y administrativos del estado.

En la capital del estado la economía depende principalmente de dos sectores; manufacturas y servicios que en conjunto generan el 63% del valor agregado y el 68% de los empleos. En años recientes la ciudad se ha promocionado para la instalación de empresas dedicadas a componentes electrónicos y la aeronáutica.

La ciudad de Chihuahua cuenta con 4 accesos regionales: al norte, la carretera No 45 ciudad Juárez- Chihuahua, al noreste la carretera No 16 Cd. Ojinaga-Chihuahua, al sureste, carretera No 45 Cd. Delicias-Chihuahua, y al suroeste la carretera No 16 Cd. Cuauhtémoc-Chihuahua, estas vialidades regionales permiten la comunicación y la instalación de las actividades económicas.

IV.II.III. Ámbito de Influencia

El norte de la ciudad ha tenido un desarrollo progresivo, la consolidación del corredor de Avenida Tecnológico, Avenida Homero y Avenida Los Nogales han generado desarrollo comercial y de servicios que permiten una dinámica económica activa, igualmente sobre Av. de las Industrias con intervención industrial y comercial.

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

1030574
HOJA 1 DE 1

CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN

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

CERTIFICA:

FOLIO REAL: 1454208
TIPO DE INMUEBLE: TERRENO URBANO
LOCALIZACION: AVENIDA FEDOR DOSTOYEVSKY
LOTE: 10 MANZANA: 1
FRACCIONAMIENTO ATENAS ETAPA V
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 4,306.7000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE L. C. 7.0900 METROS CON AVENIDA FEDOR DOSTOYEVSKY
2 AL 3 FRENTE 35.2600 METROS CON AVENIDA FEDOR DOSTOYEVSKY
3 AL 4 FRENTE 78.3500 METROS CON FRACCIONAMIENTO QUINTAS SACRAMENTO
4 AL 5 DERECHO 39.5700 METROS CON CALLE MONTE CLAVEL
5 AL 6 FONDO 4.6660 METROS CON CALLE MONTE ROSAL
6 AL 7 FONDO 73.2900 METROS CON CALLE MONTE ROSAL
7 AL 8 FONDO 17.1500 METROS CON LOTE 11
8 AL 9 FONDO 17.1500 METROS CON LOTE 9
9 AL 1 IZQUIERDO 16.0800 METROS CON CALLE MONTE GRANADA
CLAVE CATASTRAL: 439-022-010

REGISTRADO CON FECHA 04 DE AGOSTO DE 2004 A NOMBRE DE:

MARIA DE LOURDES PEREZ HERNANDEZ, DE FECHA DE NACIMIENTO 24 DE AGOSTO DE 1958, SOLTERO(A)

BAJO LOS SIGUIENTES DATOS: INSCRIPCION 5 FOLIO 5 LIBRO 3810 DE SECCION PRIMERA DEL DISTRITO MORELOS

AL DIA 18 DE ABRIL DE 2024 14:44:10 HORAS, NO REPORTA INSCRIPCION O ANOTACION ALGUNA QUE IMPONGA GRAVAMEN SOBRE EL BIEN INMUEBLE DETALLADO EN LA PARTE SUPERIOR.

EN LA PRESENTE INSCRIPCION, NO EXISTE ANOTACION ALGUNA RESPECTO A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION Y PROGRAMAS REGULADOS EN LA LEY ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, LO QUE SE HACE MENCION EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN SU ARTICULO 87.

---- FIN DEL CERTIFICADO ----



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

Karla Portillo
726400c06ba34538b14b15cee6674d7



KARLA A PORTILLO DE LA ROSA
CALIFICADOR

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

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 18 DE ABRIL DE 2024 14:44:31 HORAS

CERTIFICADO DE INGRESOS: 2024-2595633

CONTROL DE INGRESO 18/ABRIL /2024 2024-94700

PAGADO POR: MARIA DE LOURDES PEREZ

IMPORTE: \$278.00

COTEJO: KARLA A PORTILLO DE LA ROSA

DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO 00/100 M.N.

FOLIO ELECTRONICO: 2024-150235

autenticación en www.chihuahua.gob.mx/rpp

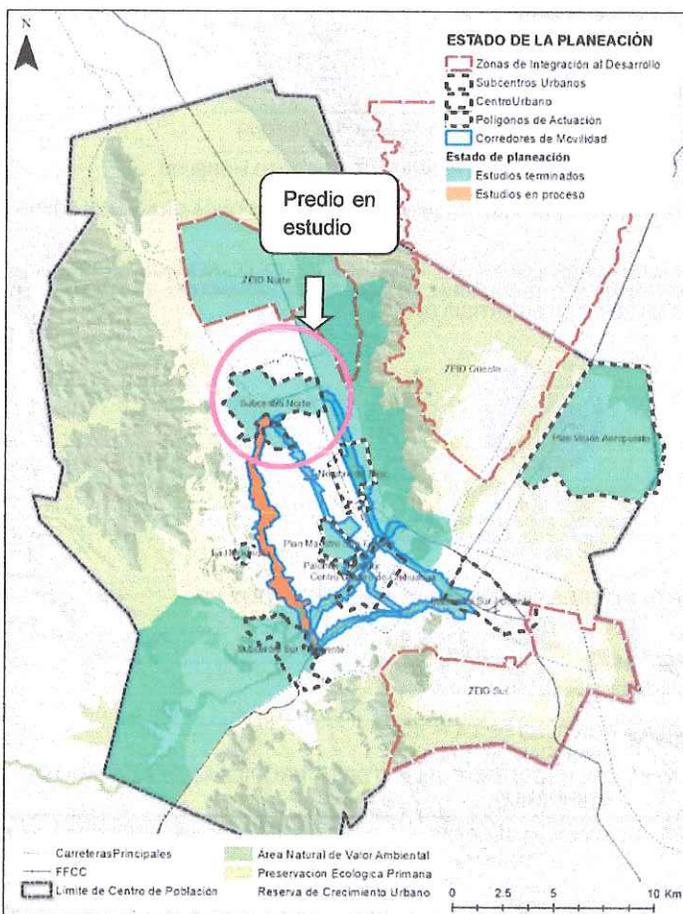


IV.IV. ESTRUCTURA URBANA

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, entre las principales características de la propuesta de estructura urbana destaca el fortalecimiento la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana, en los cuales se disponen usos mixtos, intensos, equipamiento, comercio y servicios, aprovechando el radio de influencia que estos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad de la red urbana actual.

El modelo metropolitano de Chihuahua es un modelo urbano poli-céntrico con ciudades compactas conviviendo con el paisaje y el ecosistema regional. La conformación de nuevos “sub-centros o centros comunitarios” deberán actuar como núcleos de equipamientos urbanos para la cobertura social y territorial de las nuevas comunidades y zonas urbanas precarias.

IV.IV.I. Estructura Primaria



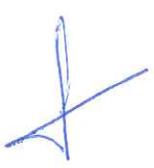
El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 plantea la estrategia en integrar el centro urbano y tres subcentros como concentradores de actividad para descentralizar actividades, reducir tiempos de traslado, ofrecer equipamientos, espacios recreativos.

Los subcentros se encuentran ubicados uniformemente uno en el norte (en donde se localiza el área de estudio), el segundo en el sur oriente y el tercero en el poniente. Estos, se encuentran vinculados por los corredores comerciales.

Imagen 5.- Subcentros Urbanos.
Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 7ª actualización

Los sub-centros tienen una radio de influencia de 5,000 metros por lo que la mancha urbana está cubierta con los cuatro sub-centros, el centro urbano y Plan Visión aeropuerto. Los

polígonos de sub-centros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional. La zona de estudio abarca parte del subcentro norte.



La zona nororiental de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la consolidación de la Av. de las Industrias, Av. Nogales, Av. Homero, Av. Heroico Colegio Militar y Vialidad Sacramento como vialidades de primer orden.

IV.IV. II. Zonas Homogéneas:

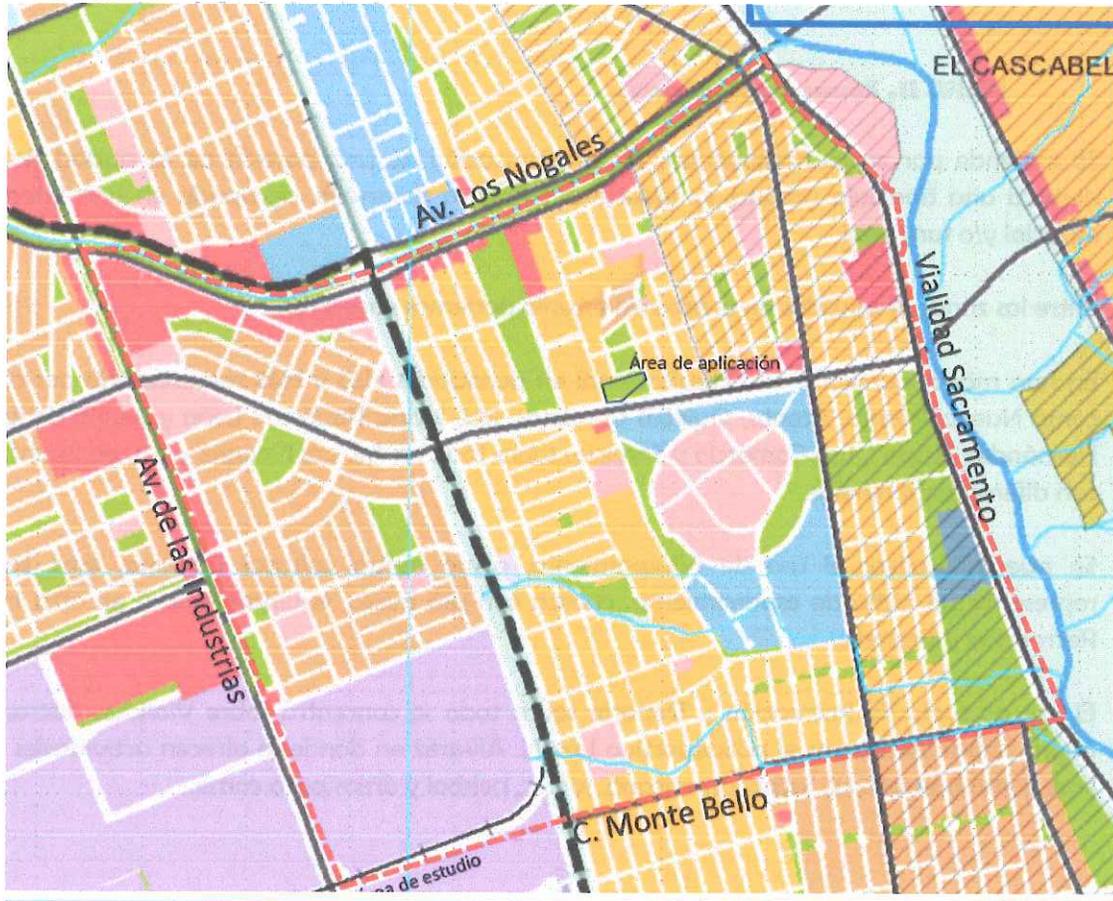
Se entiende por zonas homogéneas la caracterización de una porción de la ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, de uso o desarrollo, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

Entre las zonas destacadas en el área de estudio podemos encontrar:

En una mayor porción el uso Habitacional en densidades H35 y H45 representado por colonias como Nuevo Triunfo, Atenas, Quintas Carolinas, José María Ponce de León y Sergio de la Torre Hernández Etapa I, uso Comercio y Servicios sobre todo en Av. Los Nogales y Av. de las Industrias con diferentes tipologías.

Se puede localizar el uso de Equipamiento, como centro cultural Carolina, éste, también representa un nicho de esparcimiento, cuenta con uso mixto, equipamiento y en otra fracción Recreación y Deporte.

El uso de suelo de Recreación y Deporte sobre todo se concentra sobre Vialidad Sacramento, ahora representado por el polideportivo Luis H. Álvarez en donde se ofrecen actividades al aire libre como basquetbol, futbol americano, soccer, beisbol y áreas para correr.



Simbología

<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyo Río Cuerpo de Agua <p>Vías de Comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Vía de Ferrocarril Estructura Vial Propuesta <p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro de Población Zona de conurbación 	<p>Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Natural Protegida Centro Urbano Corredor de Movilidad Subcentro Urbano Ávalos Población en Zona de Riesgo (*) Relleno Sanitario (RS) Remediación del RS <p><small>* Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona</small></p> <p>Condicionantes para usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Amortiguamiento 	<p>Zonificación Secundaria</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de más de 60 viviha <p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios <p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo 	<ul style="list-style-type: none"> Mixto Suburbano Mixto Suburbano II <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 <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona de Amortiguamiento Zona Especial de Desarrollo Controlado 1 Zona Especial de Desarrollo Controlado 2 <p>Uso no urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Área Natural de Valor Ambiental 	<p>Preservación Ecológica</p> <p>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio <p>PPC - Corredores y Comercio</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales <p>PPC - Nodos</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor Patrimonial Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
---	---	---	--	--

IMAGEN 6.-Uso de suelo actual. Ver plano D-02

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

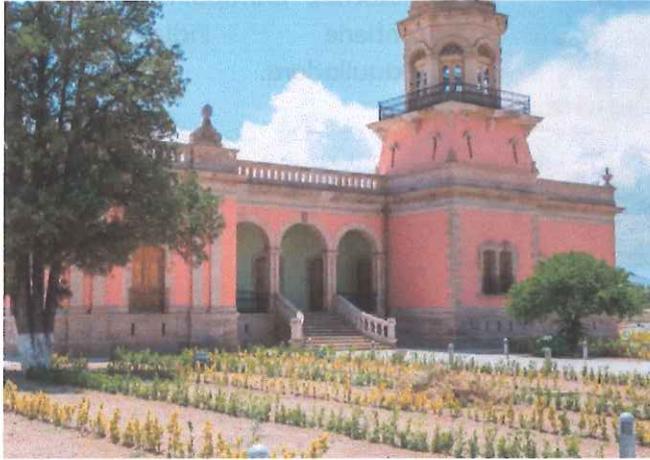


Imagen 7. Centro Cultural Quinta Carolina

III.V. II. Núcleos de Actividades



Imagen 8. Proyecto Polideportivo Luis H. Álvarez

III.V.I. Atractores

Centro Cultural Quinta Carolina, este hito histórico se localiza frente al área de aplicación. Se utiliza para eventos sociales como bodas o muestras gastronómicas o vinícolas, muestras de productos entre otros.

Se reconocen atractores deportivos, tales como Polideportivo Luis H. Álvarez de reciente creación. Nichos industriales como el Complejo Industrial Chihuahua.

Con relación a los núcleos de actividades, el área de estudio contiene 3 importantes: Centro Cultural Quinta Carolina, Complejo Industrial Chihuahua y Polideportivo Luis H. Álvarez.

III.V. III. Corredores Urbanos

Los corredores urbanos son elementos que se constituyen como concentradores y atractores por las actividades que se desarrollan en ellos.

La función de los corredores urbanos es la de permitir la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad. En el área se localizan delimitando dicha zona de estudio los siguientes:

- Corredor Industrias
- Corredor Dostoievski
- Corredor Nogales



Imagen 9. Corredor Industrias, principalmente contiene industria maquiladora.



Imagen 10. Corredor Nogales, principalmente contiene comercio y servicios.

III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

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.

III.VI. I. Valor del Suelo

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad, mientras que, en la zona sur de la ciudad se observan los más bajos. El área de estudio se localiza en el norte de la ciudad y se estima un valor catastral de entre 11.62 y 250.00 pesos por metro cuadrado. Ver plano D-03

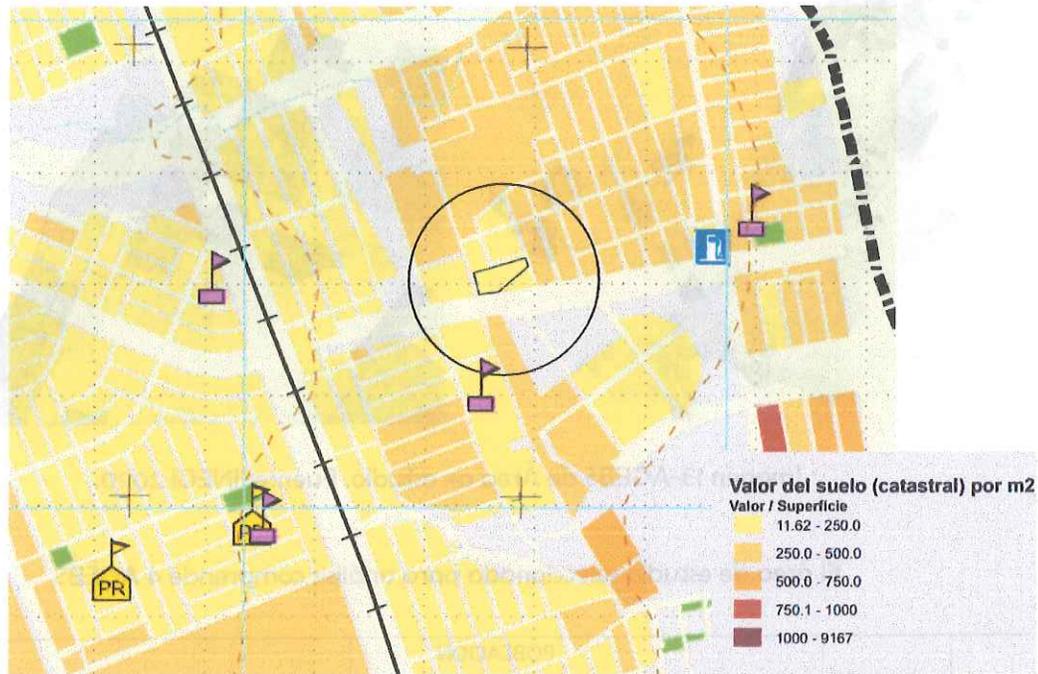


Imagen 11.-Valor de suelo. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización

III.VI. II. Análisis Demográfico

El Municipio de Chihuahua es el segundo más poblado del Estado después del Municipio de Juárez, entre los dos concentran más del 63% de la población del estado. De acuerdo a la información del Censo de Población y Viviendas realizada por el INEGI en el año 2020 el municipio de chihuahua cuenta con una población de 937,674 personas.

La tasa de crecimiento poblacional el municipio de Chihuahua mantiene una tasa de crecimiento poblacional positiva como históricamente se ha presentado sin embargo la tendencia también es el envejecimiento de población.

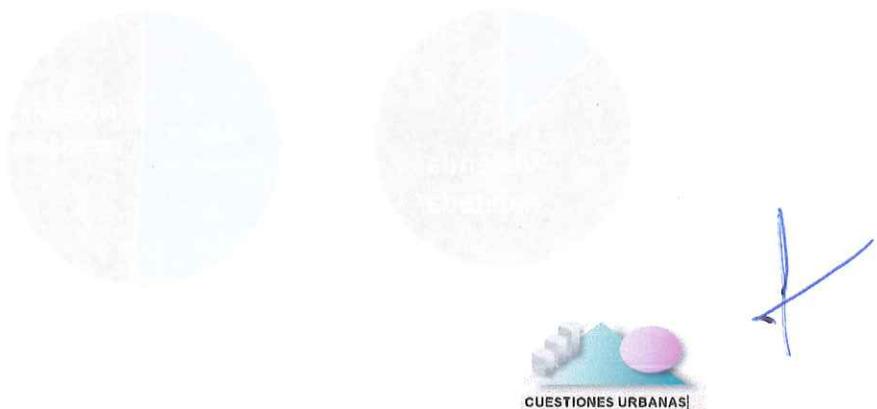
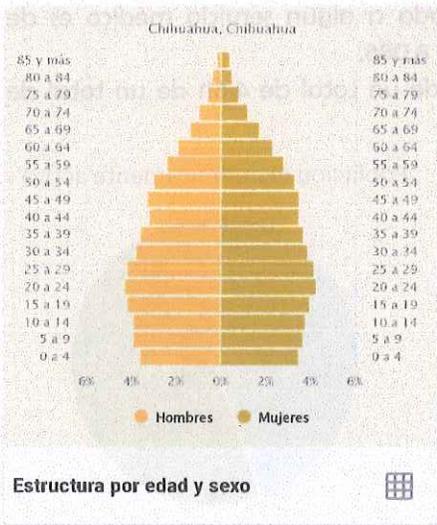


Imagen 12.- Estructura de la población 2020. Fuente: INEGI 2020.



Imagen 13-AGEBS de Área de estudio. Fuente: INEGI 2020.

El área de estudio seleccionada para análisis comprende 4 AGEBS

ID AGEBS	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	VIVIENDA TOTAL	VIVIENDA OCUPADA	PERSONAS CON DISCAPACIDAD	SERVICIOS DE SALUD
15847	5377	2573	2804	2915	2035	1773	194	4888
16328	1769	878	891	947	653	540	62	1601
15813	3942	1927	2015	2312	1419	1253	161	3563
16807	3514	1728	1786	1912	1160	1045	135	3248
	14602	7106	7496	8086	5267	4611	552	13300

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 14,602 habitantes de los cuales 7,496 son mujeres y 7,106 son hombres.

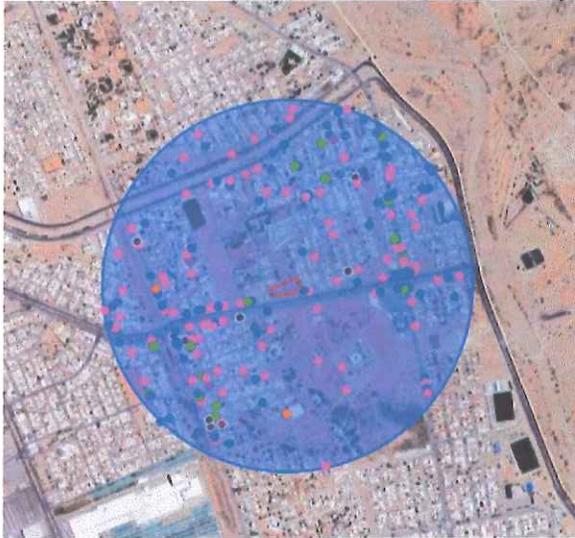
552 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 13,300. La población que se reconoce activa de 12 y más es de 8.086.

Lo que respecta a la vivienda, existen viviendas habitadas de un total de 4,611 de un total de 5,267.



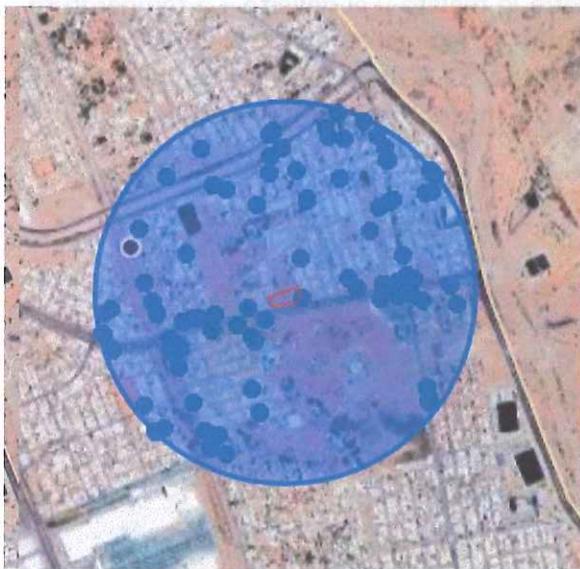
III.VI.III. ANALISIS ECONOMICO

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, el Estado de Chihuahua cuenta con 120,668 unidades económicas, lo que representa el 2.4 % del total del país.



En el Municipio de Chihuahua según datos del INEGI al año 2020 existe una población económicamente activa de 390,789 personas, lo que equivale a un 43 % de la población total del municipio, Así mismo alberga 33,069 Unidades económicas de distintos rubros.

En el área de estudio la población económicamente activa es de 8,086 la concentración de empleo se considera de alta debido a la concentración de fuentes de empleo en el sector maquilador (Complejo Industrial Chihuahua). Se localizan según datos del DENU 241 unidades económicas las cuales se describirán a continuación.



En la zona de estudio se reconocen comercios al menor y al mayoreo aproximadamente 100 unidades económicas.

Se reconocen diversos negocios como:

- CHATARRA Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHATARRA CAMARGO Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHATARRA SOLIS Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHATARRAS PEPES Chihuahua, CHIHUAHUA
- MADERERIA LOS NOGALES Chihuahua, CHIHUAHUA
- MAQUIRED Chihuahua, CHIHUAHUA
- VENTA DE CAFE ORGANICO Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTE HERRERA Chihuahua, CHIHUAHUA

- ABARROTES Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES ANUBIS Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES EL FRESA Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES EL KOKE Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES GAMA Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES LA PRINCIPAL Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES MARIANA Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES MARY Chihuahua, CHIHUAHUA

- FERRETERIA LA BODEGA Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRETERIA Y MATERIALES EL TRIUNFO Chihuahua, CHIHUAHUA
- GASOLINERA ARPE NOGALES Chihuahua, CHIHUAHUA
- GASOLINERA ATENAS ARPE Chihuahua, CHIHUAHUA
- HAGALO HOME CENTER Chihuahua, CHIHUAHUA
- KC 86 Chihuahua, CHIHUAHUA
- LICORES LALO Chihuahua, CHIHUAHUA
- LICORES SUPER QUINTAS CAROLINAS Chihuahua, CHIHUAHUA

- ABARROTES NAHOMI Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES NITO Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES OLIVAS Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES SOC0 Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES Y PANADERIA LUPITA Chihuahua, CHIHUAHUA
- ABARROTES Y SEMILLAS LA ESPERANZA Chihuahua, CHIHUAHUA
- ACUARIO Chihuahua, CHIHUAHUA
- ALUMITEC ALUMINIO Y VIDRIO Chihuahua, CHIHUAHUA

- DEL RIO SUCURSAL 213 Chihuahua, CHIHUAHUA
- DISTRIBUIDORA DE CERVEZA MODELO Chihuahua, CHIHUAHUA
- DULCELANDIA Chihuahua, CHIHUAHUA
- EL COMPAYITO EVEREST Chihuahua, CHIHUAHUA
- EL COMPAYITO EVEREST Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERREHOGAR 5 HERMANOS Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRERERIA SEPU Chihuahua, CHIHUAHUA
- FERRETERIA EL MINERAL Chihuahua, CHIHUAHUA

- BAZAR DE ROPA Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHECOS PHONE Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX GAR II Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX KC 86 Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX MINISUPER CORRAL Chihuahua, CHIHUAHUA
- CHI SIX SEPU Chihuahua, CHIHUAHUA
- CIBER MOSSAR Chihuahua, CHIHUAHUA
- CIBER Y PAPELERIA Chihuahua, CHIHUAHUA
- DE ERIKA NOVEDADES

III.VII. ANALISIS DEL MEDIO NATURAL

El predio en estudio se localiza a una altitud de 1448 m sobre el nivel del mar, actualmente se encuentra baldío, la topografía no es limitante ya que se consideran pendientes casi nulas.



Imagen 14.- Predio en estudio, estado actual. Fuente: Elaboración propia

III.VII. I. Clima

La ciudad se encuentra en la zona de transición entre la meseta y el desierto, La temperatura media anual varía entre 17 y 20 °C pero el clima es realmente extremo. En el año las temperaturas pueden descender normalmente hasta -7 °C o menos por los frentes fríos en invierno y tocar o subir de 38 °C en el verano. El año con mayor precipitación anual fue 1986 con 762 mm y el año más seco 2011 con 169 mm.

Parámetros climáticos promedio de Chihuahua (Datos: 1951 a 2010) [ocultar]													
Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. abs. (°C)	28.3	32.0	34.9	39.0	41.0	41.2	40.0	38.0	37.9	35.0	32.8	28.8	41.2
Temp. máx. media (°C)	17.8	20.3	24.5	28.8	32.8	35.0	32.3	31.3	28.8	27.9	21.9	17.5	26.2
Temp. media (°C)	9.3	11.8	15.9	20	24.1	27.8	28.4	25.2	22.4	18.8	13	9.4	18.8
Temp. mín. media (°C)	1.8	3.8	7.3	11.3	15.7	20.4	20.3	19.1	16.1	10.8	5.0	1.9	11.1
Temp. mín. abs. (°C)	-15.0	-18.0	-9.0	-3.0	0.0	9.4	11.0	10.5	5.0	-3.0	-11.0	-12.0	-18.0
Precipitación total (mm)	6.6	4.4	4.8	5.2	13.8	23.0	112.8	110.5	90.9	23.0	15.8	7.4	418.2
Días de lluvias (≥ 1 mm)	2.0	1.7	1.7	2.0	3.0	5.6	11.3	12.8	11.8	4.0	2.2	1.5	58.9
Días de nevadas (≥ 1 mm)	1.30	0.18	0.09	0.09	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.50	1.88	4.04
Horas de sol	173.7	205.0	263.8	282.8	304.9	299.5	272.4	245.7	208.4	201.1	184.0	168.8	2680.9
Humedad relativa (%)	48	44	36	31	31	37	51	58	57	51	48	51	46

Fuente n.º 1. Servicio Meteorológico Nacional.²¹
Fuente: Servicio Meteorológico Nacional, CONAGUA.

Hay sesenta días de precipitación en promedio. En los meses de marzo y abril se dan fuertes vientos que originan tolvaneras y tormentas de arena, por la condición del predio en análisis rodeada de construcciones y calles pavimentadas se mitiga un poco el efecto de tolvaneras mencionadas.

El predio de estudio se localiza fuera de zonas inundables y por su condición topográfica no es receptor de agua pluvial generador de estancamientos, el flujo se dirige hacia la Av. Dostoievski.

III.VII. II. Topografía

Las pendientes en el predio fluctúan entre el 0% y el 2%. Por lo tanto, la topografía no limita el desarrollo del predio ni la consolidación del comercio en área específica de estudio.

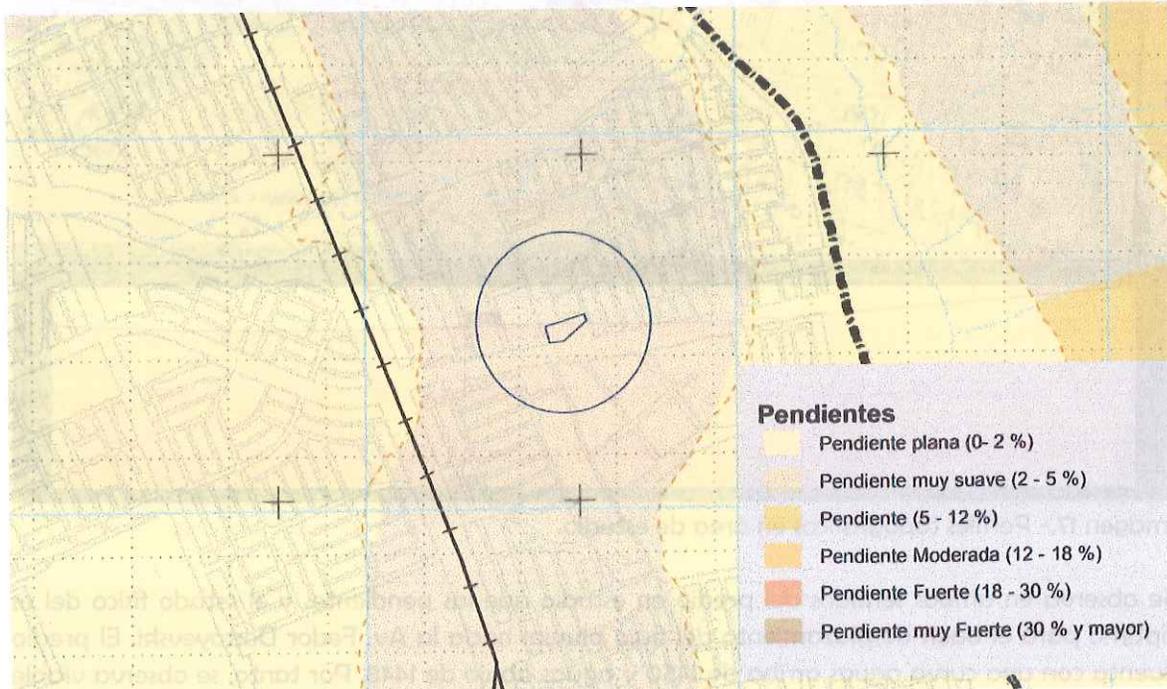


Imagen 15.- Topografía en área de estudio. Ver plano D-04



Imagen 16.- Perfiles topográficos en área de estudio.





Imagen 17.- Perfiles topográficos en área de estudio.

Se observa en ambos sentidos del predio en estudio que las pendientes y el estado físico del es óptimo para el buen desplazamiento del flujo pluvial hacia la Av. Fedor Dostoyevski. El predio cuenta con una curva aguas arriba de 1450 y aguas abajo de 1448. Por tanto, se observa viable la posibilidad de detonar el desarrollo de una plaza comercial en este predio.

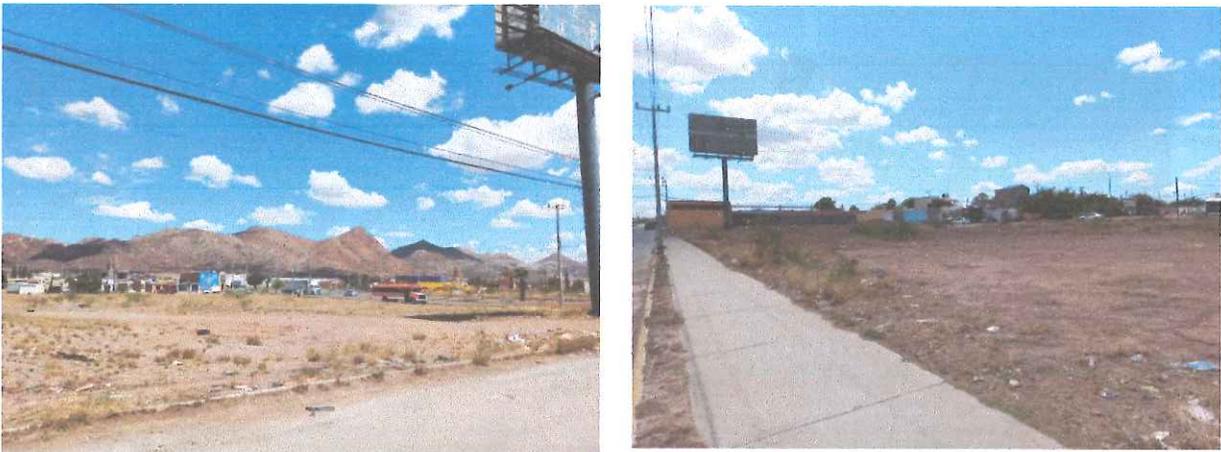


Imagen 18.- Vistas actuales del predio desde Av. Fedor Dostoiévski.

III.VII.III. Hidrología

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

La cuenca en la que se localiza el área de estudio es Cuenca Arroyo Los Nogales, la ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuvíscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Río Sacramento que corre de Norte a Sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad. Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar que son alimentadas por el Río Chuvíscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

Los escurrimientos pluviales se dirigen a la Avenida Dostoievski.

III.VII. IV. Aguas subterráneas

La Ciudad de Chihuahua se abastece en un 99% de agua subterránea, agua que proviene o se extrae de 6 acuíferos aledaños a la misma, acuíferos que también son aprovechados para la agricultura. Los cuales señalo a continuación:

- Acuífero Sauz-Encinillas
- Acuífero Laguna del Diablo
- Acuífero Laguna de Hormigas
- Acuífero Chihuahua-Sacramento
- Acuífero Tabalaopa-Aldama
- Acuífero Aldama-San Diego

En la Ciudad se encuentran ubicados tres acuíferos, el Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y Aldama-San Diego. El acuífero reservado para suministro de agua potable al centro urbano de Chihuahua es el denominado El Sauz-Encinillas.

El Sauz-Encinillas. - Esta zona se ubica en la porción central, dentro el Municipio de Chihuahua. El acuífero se desarrolla esencialmente en depósitos aluviales del Cuaternario que consisten en gravas, arenas, limos y arcillas; los cuales presenta permeabilidad media y baja. Este acuífero tiene un balance de sobrexplotación. (Estudio Hidrológico del Estado de Chihuahua, 2003)

El volumen concesionado de agua subterránea para el abasto de agua para consumo humano para la ciudad de Chihuahua a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua es de 150.2 millones de m³ anuales lo que representa un gasto medio de extracción de 4.70 m³/seg.

III.VII. V. Composición del suelo

El tipo de roca es sedimentaria, se localiza roca caliza, volcanocástico, arenisca, caliza-yeso.

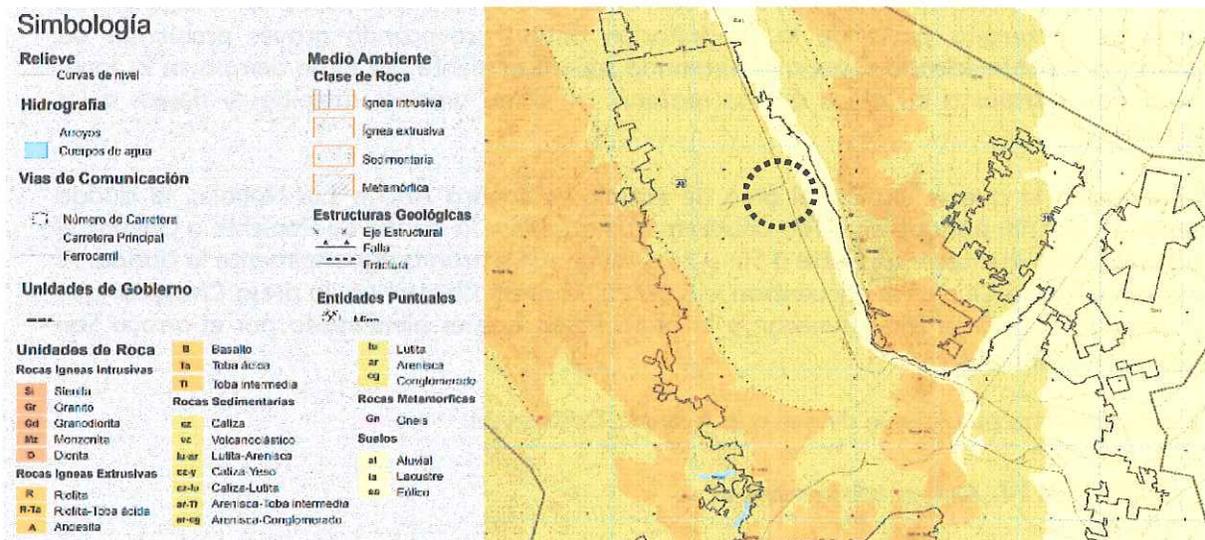


Imagen 19. Carta Geológica. Plan de Desarrollo Urbano 2040

III.VII. VI. Vegetación

En el área de estudio se localiza vegetación silvestre, muy escasa. Existe en la colindancia hacia el norte del predio un área verde recreativa en donde la sombra de vegetación natural es casi nula y muy necesaria, ya que es un área infantil con juegos y no cuenta con árboles generadores de sombra. En el camellón que se encuentra justo enfrente del predio en cuestión también se observa escasa la arborización, se observa una plantación nueva de algunos árboles de escaso mantenimiento tipo huizache, a la fecha aún se consideran pequeños.

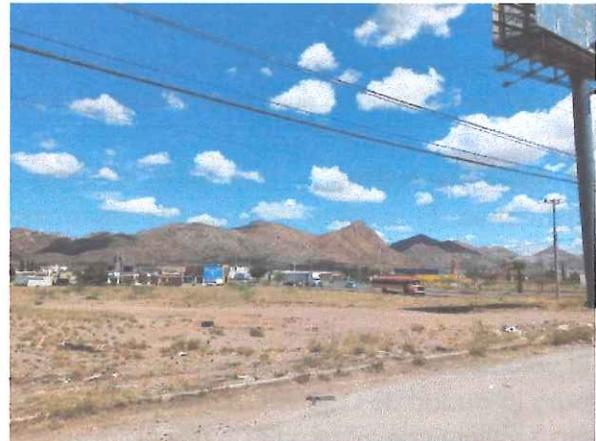


Imagen 20. Vegetación en área de estudio. Vista actual, elaboración propia



III.VIII. ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO

III.VIII.I. Vivienda

El uso de suelo habitacional dentro del área de estudio según la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 señala densidades medias, se observa la autoconstrucción y diversas tipologías.

Las diferentes colonias que se localizan en la zona de estudio en este estado son, por ejemplo: Nuevo Triunfo, Atenas, Quintas Carolinas, José María Ponce de León y Sergio de la Torre Hernández Etapa I.

Respecto a la auto construcción, no puede pasar desapercibido el hecho de que muchas de estas intenciones se quedan inconclusas. Existen también fraccionamientos de nueva creación con tipologías de fachadas unificadas, áreas verdes al interior y sistemas de seguridad privada.



Imagen 21.- Tipología de Viviendas en el área de estudio. Elaboración propia



III.VIII. II. Comercio y Servicios

En la zona de estudio se reconocen comercios al menor y al por mayor aproximadamente 100 unidades económicas, según datos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas.

Se reconocen diversos negocios como ferreterías, abarrotes, madererías, ciber café, papelerías, entre otros. Muchos de estos establecimientos denominados al por menor se establecen en espacios que antes eran casas habitación por la demanda de espacios durante la consolidación de la zona fueran naciendo para dar servicios a las colonias colindantes.

También se cuenta con lotes con estacionamiento a pie de banqueta y algunas otras plazas comerciales con estacionamiento al interior de estas. Tiendas de conveniencia y centros comerciales también se hacen presentes sobre todo en corredores comerciales como Av. Dostoyevski, Nogales e Industrias.





IMAGEN 22.- Comercio y servicio sobre corredores comerciales. Elaboración propia

III.VIII. IV. Equipamiento

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

Actividad económica Tama: ▼ establecimiento Área geográfica Buscar Consultar

Establecimientos económicos

- CLASES DE IDIOMAS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA ADOLFO LOPEZ MATEOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA EMILIANO ZAPATA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA PRIMARIA RAFAEL RAMIREZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- JARDIN DE NIÑOS CARMEN IRIGOYEN
Chihuahua, CHIHUAHUA
- PLAZA COMUNITARIA ATENAS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- TAE KWAN DO
Chihuahua, CHIHUAHUA

Resultados encontrados: 7

El equipamiento educativo es meramente de carácter público, en el área de estudio El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas reconoce 7 unidades, solamente se localizan centros educativos de nivel preescolar y primaria. Los habitantes locales deberán desplazarse hacia el sur aproximadamente 3 kilómetros en la Av. Homero para localizar el Instituto Tecnológico de Chihuahua II o bien hacia el noroeste por Avenida Nogales y Av. Tecnológico para llegar a la Universidad UNEA a 4 kilómetros aproximadamente, como opciones más cercanas.

III.VIII. III. Equipamiento de salud y asistencia social

En cuanto al servicio de salud y asistencia social, en el radio de influencia que se considera en el área de estudio para análisis, se localizan 3 unidades, considerando que los servicios médicos obligan un desplazamiento urgente, se amplía a 2 km a la redonda del predio en estudio y en este caso se localizan 65 unidades, se incluyen casas de cuidado y guarderías.

DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

Actividad económica Tamaño Establecimiento Área geográfica Buscar Consultar Nueva búsqueda

Establecimientos económicos

- ALCOHOLICOS ANONIMOS VIDA Y FE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ANGELITOS GRUPO DE APOYO Y DESARROLLO INFANTIL DE CHIHUAHUA IASP
Chihuahua, CHIHUAHUA
- APTER APOYO TERAPEUTICO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CASA DE CUIDADO DIARIO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CASA DE CUIDADO DIARIO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO EL PORVENIR
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO NUEVO TRIUNFO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO QUINTAS CAROLINAS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO COMUNITARIO TRICENTENARIO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO DE SALUD AVANZADO DE ATENCION PRIMARIA A LA SALUD NOGALES
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CENTRO DENTAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLINICA DE EXAMENES MEDICOS PARA LICENCIA FEDERAL DE TRANSPORTES
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLINICA DEL NORTE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLINICA DENTAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CLINICA WILLIAM R PARMER
Chihuahua, CHIHUAHUA
- COMEDORCOMUNITARIO
- CONSULTORIO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DE GENERICOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL 2307
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL ALFA
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL DIENTES PRECISOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO DENTAL PRODENT-TEC
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO
- ESTANCIA INFANTIL MARY
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL MI ESPACIO FELIZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL MI ESPACIO FELIZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL REYNA

- CONSULTORIO MEDICO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO BEST
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO DENTAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CONSULTORIO MEDICO GENERAL
Chihuahua, CHIHUAHUA
- CUIDADO DE NIÑOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DENTAL DOSTOYEVSKI
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DENTAL JORGE
Chihuahua, CHIHUAHUA
- DENTAL PRO
- DENTAL REYES
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESCUELA CECATI 137
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL BRINQUITOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL GASTILLITO DE LOS SUEÑOS
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL LUCERITO
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL MARY
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL MI ESPACIO FELIZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL MI ESPACIO FELIZ
Chihuahua, CHIHUAHUA
- ESTANCIA INFANTIL REYNA



III.VIII.IV PREDIOS BALDIOS

La existencia de predios baldíos genera una costosa expansión de la ciudad y por consecuencia necesidades de infraestructura, de servicios y de equipamiento, así como el desaprovechamiento de lo existente, impidiendo la utilización racional y eficiente del suelo e impactando las inversiones y el gasto público.

La ciudad de Chihuahua tiene un 11% del área urbana total con espacios vacíos, la mayor parte de este porcentaje son terrenos de pocas dimensiones, lotes pulverizados y diseminados en la mancha urbana.

Los predios baldíos, se localizan mayormente en la zona industrial, la intención del desarrollo apunta a densificar el corredor con fuentes de empleo, el desarrollo a su vez genera un mejoramiento de imagen urbana, y socialmente potencializa la generación de comunidad a partir de flujo de personas sobre esta vialidad.

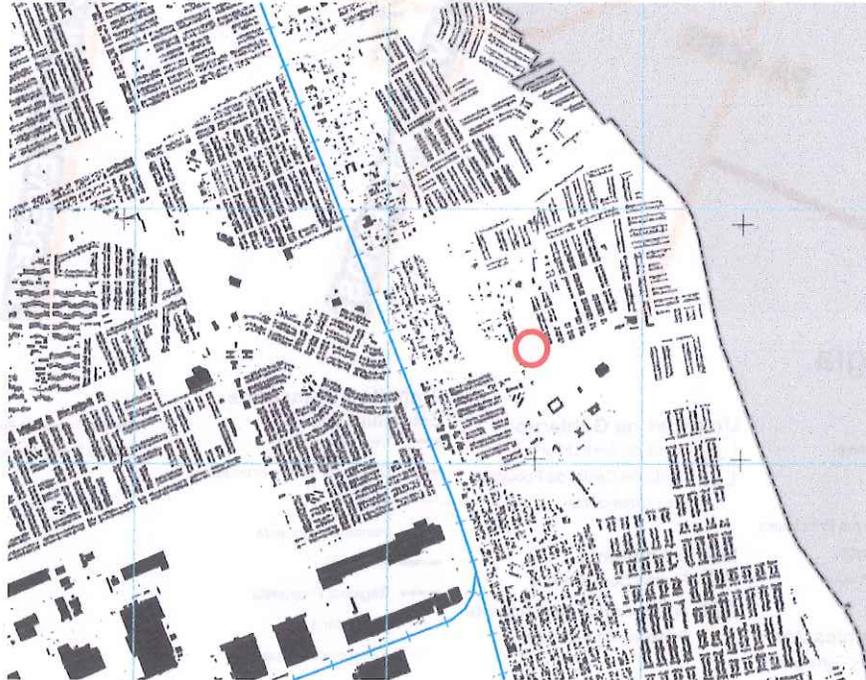


IMAGEN 23.- Predios baldíos. Elaboración propia

III.VIII.V. Estructura Vial

Las vialidades involucradas en el área de estudio son la Av. Los Nogales de Primer Orden, Vialidad Sacramento con misma jerarquía, la calle secundaria Monte Bello y Av. Industrias con carácter de vialidad primaria, estas, son las vialidades que permiten la conexión con el resto de la mancha urbana. Ver plano D-05



Simbología

Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población □ Área Urbanizable	Tránsito y Transporte Estructura Vial — De Primer Orden — De Primer Orden Propuesta — Primaria — Primaria Propuesta — Regional — Regional Propuesta — Secundaria — Secundaria Propuesta	— Transporte Público (Ruta Troncal) — Transporte No Motorizado
Hidrografía — Ríos y Arroyos Principales — Ríos y Arroyos — Cuerpos de agua	Medio Ambiente ■ Recreación y Deporte ■ Área Natural de Valor Ambiental ■ Preservación Ecológica		
Vías de comunicación ○ Número de Carretera — Ferrocarril			
Catastro □ Traza Urbana			

IMAGEN 24.- Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID: PA-076C	Nombre de Vialidad: AV. FEDOR DOSTOYEVSKY
Jerarquía Vial: Primaria	Tipo de Vialidad: Av
Longitud (m): 2.046,72	Tramo Entre Vialidades A y B: AV. DE LAS INDUSTRIAS/AV. ALEJANDRO DUBIAS - VIALIDAD SACRAMENTO C.P.
Par Vial: No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 52,00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -
Ancho De Carriles: 3,50	Número De Sentidos Viales: 2
Número De Carriles Centrales: 6	Número De Carriles Laterales: 4
Ciclovia: No	Ruta Troncal: No
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-076C.png	Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/436/pa-076c

Ubicación

Localización

Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

Sección Vial

NOTA: APLICAR SECCIONES CON VARIACIONES CONSIDERANDO QUE 10 CARRILES, BANQUETAS, ACCIONES Y/O RESERVA SON VARIACIONES PARA SU DESARROLLO REAL SIN CONTABILIZAR LAS NOMBRAS APUNTES

Esta vialidad le da frente al predio en estudio, cuenta con una sección de 52.00 m. cuenta con 6 carriles centrales, 4 laterales y banqueta en ambos sentidos. Cuenta con jerarquía primaria.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Número ID: AA-012A		Nombre de Vialidad: AV. LOS NOGALES	
Jerarquía Vial: Arterial		Tipo de Vialidad: AV	
Longitud (m): 3.830,19		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. DE LAS INDUSTRIAS/AV. ALEJANDRO DUMAS - VIALIDAD SACRAMENTO T.C.P.	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 67,00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Carriles: 3,50		Número De Sentidos Viales: 2	
Número De Carriles Centrales: 6		Número De Carriles Laterales: 0	
Ciclovía: Si		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-012A.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1188/aa-012a	

Ubicación

Localización

Simbología:

Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

Sección Vial

NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIACIONES COMBINANDO UNO DE CATEGORÍA, BANDAS DE ACCIONES Y/O MISMA SON VARIACIONES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONSIDERAR LAS NORMAS APLICABLES.

La sección de la Av. Los Nogales, cuenta con 67.00 m. de ancho, canal, áreas verdes, banqueta, y 6 carriles centrales, esta es de dos sentidos.



Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID: AA-014A		Nombre de Vialidad: VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ"	
Jerarquía Vial: Arterial		Tipo de Vialidad: Av	
Longitud (m): 3.337,48		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. LOS HOGALES - C. CAMINO A LAS GRUTAS	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B: -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 30,00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Camiles: 3,50		Número De Sentidos Viales: 2	
Número De Camiles Centrales: 6		Número De Camiles Laterales: 0	
Ciclovía: Si		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-014A.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1189/aa-014a	

Ubicación

Localización

Simbología: Regional Actual (solid black line), Regional Propuesta (dashed black line), Arterial Actual (solid red line), Arterial Propuesta (dashed red line), Primaria Actual (solid orange line), Primaria Propuesta (dashed orange line), Secundaria Actual (solid yellow line), Secundaria Propuesta (dashed yellow line)

Sección Vial

NOTA: ALGUNAS MEDIDAS SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SE CAMBIARÁN, BANQUETAS, ACCIONES Y/O REARFA SON VERDADERO PARA SE DESARROLLO FINAL SIN CONTRADECIR LAS NORMAS APLICABLES.

La sección de Vialidad Sacramento, cuenta con 30.00 m. de ancho, camellón central canal, banqueta en ambos sentidos y 6 carriles centrales.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID: PA-066G		Nombre de Vialidad: AV. DE LAS INDUSTRIAS / AV. ALEJANDRO DUMAS	
Jerarquía Vial: Primaria		Tipo de Vialidad: AV	
Longitud (m): 912.63		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. VICTOR HUGO - AV. LOS NOGALES	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B: -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 35.00 A 65.00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Carriles: 3.50		Número De Sentidos Viales: 2	
Número De Carriles Centrales: 8		Número De Carriles Laterales: 0	
Ciclo vía: No		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-066G.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1253/pa-066g	

Ubicación

Localización

Simbología:

Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

Sección Vial

NOTA: ASIGNAR SECCIONES SIN VARIAR CONSIDERANDO QUE NO CAMBIARÁ SINGUIENTE ADICIONES Y/O RESTAS SIN VARIAR PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONSIDERAR LAS NORMAS APLICABLES

La sección de Av. de las Industrias cuenta con un ancho de entre 35.00 m a 65.00 m. 8 carriles centrales de 3.50 m. banquetas en ambos sentidos.

III.VIII.VI. Transporte Público

La red de transporte público en la ciudad, cubre una longitud total de 1,910 km, actualmente el Sistema de Transporte Público funciona únicamente una ruta troncal de las 13 planteadas en el PSMUS lo cual ha implicado el reordenamiento de rutas convencionales en diversas ocasiones.

Cuenta con dos terminales ubicadas al norte en la Av. Homero (localizada al sur de área de estudio) y al sur en el Boulevard Juan Pablo II, la troncal se compone de 20.4 kilómetros de construcción de Norte a Sur generando un corredor con estaciones que lo integran, así mismo se han integrado 59 rutas alimentadoras que trasladarán desde las diferentes latitudes de la ciudad, a las terminales Sur y Norte de la ruta troncal.

En el área de estudio dan servicios las siguientes rutas:

- Circunvalación 2 Baja Mirador Por avenida de las industrias
- Circunvalación 2 Sube Mirador Por avenida de las industrias
- Circunvalación 2 Baja Salle Por avenida de las industrias
- Circunvalación 2 Sube Salle Por avenida de las industrias
- Tarahumara directo Por avenida de las industrias
- Tarahumara inverso Por avenida de las industrias
- Nombre de dios Ojo Directo
- Nombre de dios Ojo Inverso
- Ruta gimnasio adaptado (lunes, martes, miercoles y jueves)

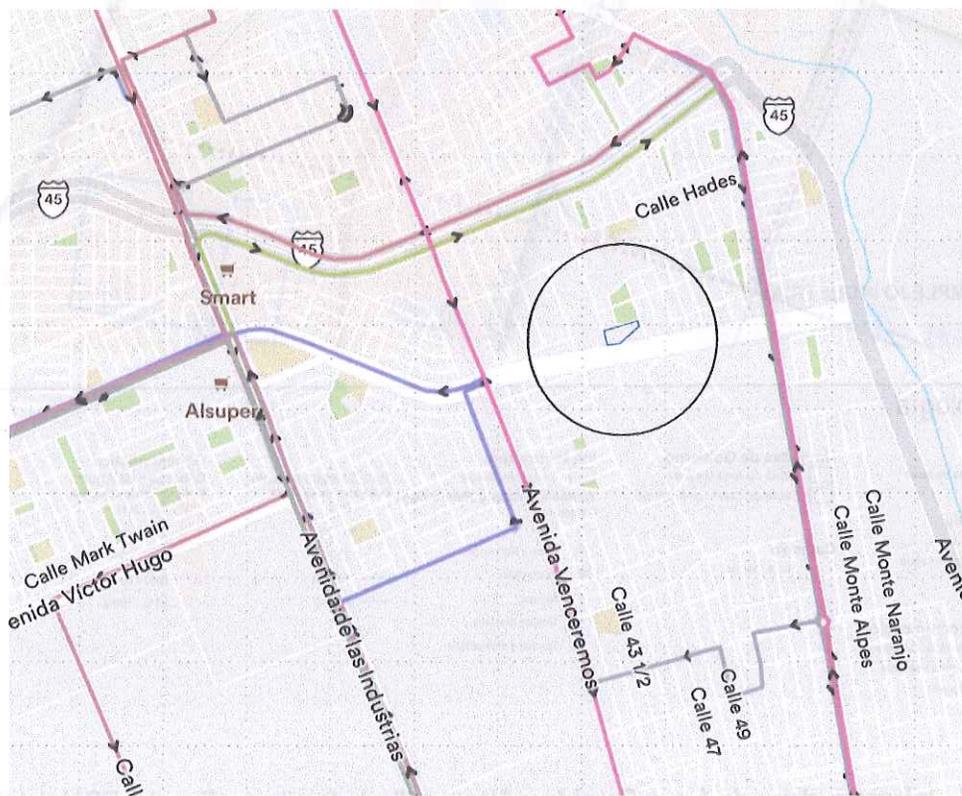


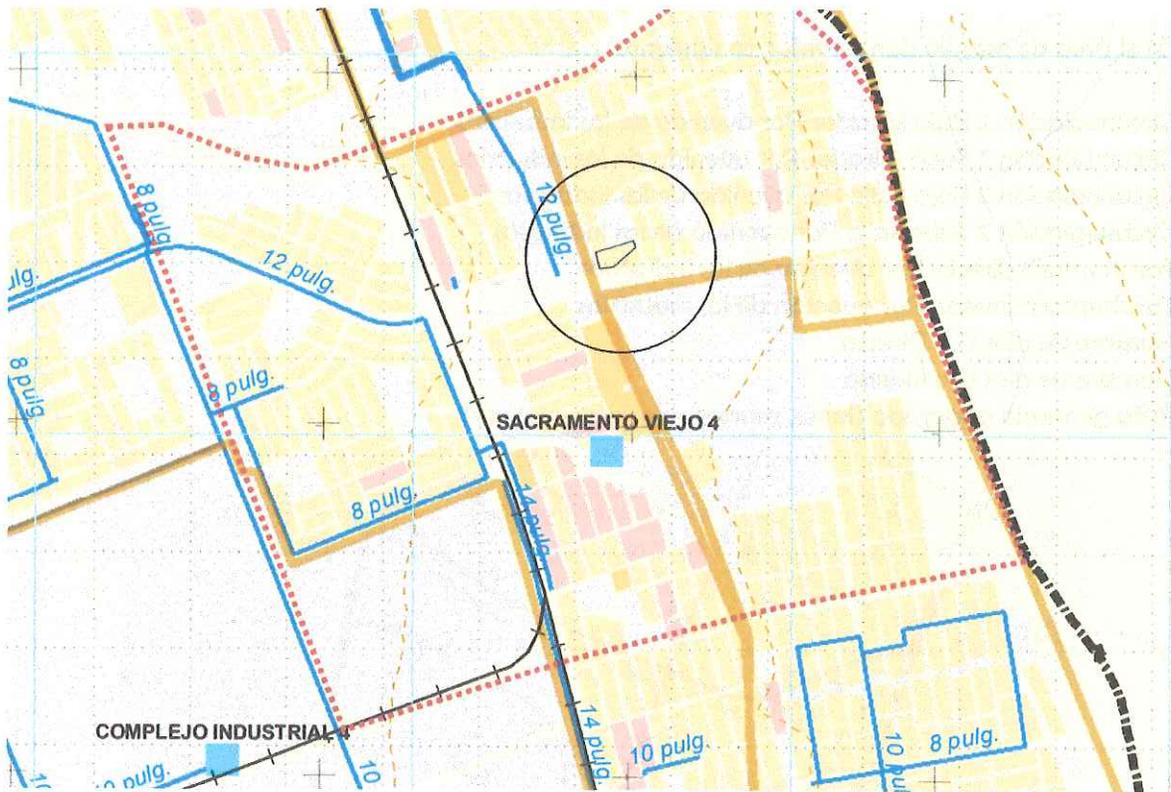
Imagen 24.- Rutas de transporte en área de estudio. Fuente: Bus CUU.

III.VIII. VII. Infraestructura Agua Potable y Alcantarillado Sanitario

La principal infraestructura es la que se encuentra instalada sobre la Av. Sacramento y Av. Fedor Dostoievski con líneas sanitarias de 12" Ø, se localizan también líneas de 14" Ø dentro del Complejo Industrial Chihuahua. Así como en la colindancia izquierda del predio.

Las líneas de agua potable se observan de 8" y 12" Ø al interior de la Colonia Ponce de León y Complejo Industrial. Se ubican un par de pozos denominados Sacramento Viejo 4 y 5.

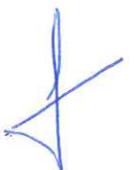
Se considera que la infraestructura hidrosanitaria de la zona de estudio está consolidada. Ver plano D-06



Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población 	<p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Influencia <p>Tanques, Pozos y Rebombes</p> <p>Categoría</p> <ul style="list-style-type: none"> Pozo Pozo y Rebombes Rebombeo Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeo 	<p>Red de agua potable</p> <p>Díámetro (pulgadas)</p> <ul style="list-style-type: none"> S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42 	<p>Geoestadística</p> <p>Cobertura de Agua</p> <p>% dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
<p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua 	<p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana 			
<p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 				

Imagen 25.- Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.



II.VIII. IIX. Infraestructura de Agua Tratada

Se cuenta con una extensión aproximada de 143 Km. (Consejo Consultivo del Agua, A.C.), la red de línea morada, según el plan de Desarrollo Urbano la línea es de 8" Ø, esta se presenta en la Vialidad Fedor Dostoievski así como algunas líneas en el Fraccionamiento Atenas, se muestra a continuación gráfico de información según SIGMUN, para el desarrollo de la plaza se presentarán proyectos que acondicionen la línea según lineamientos de proyecto de Junta Municipal de Agua y Saneamiento. Ver plano D-07

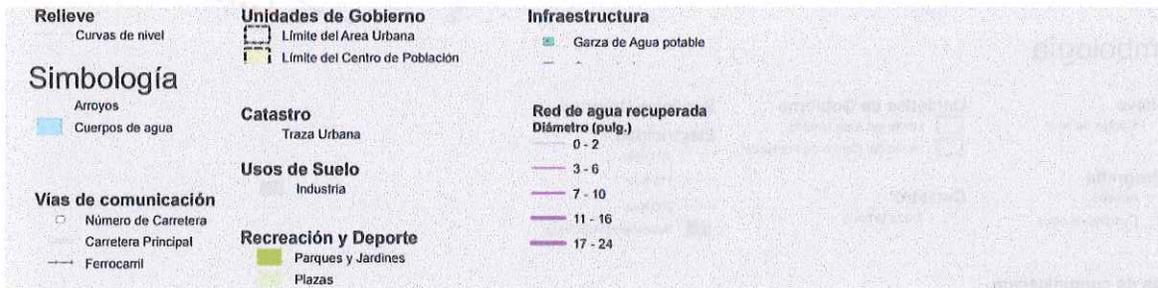
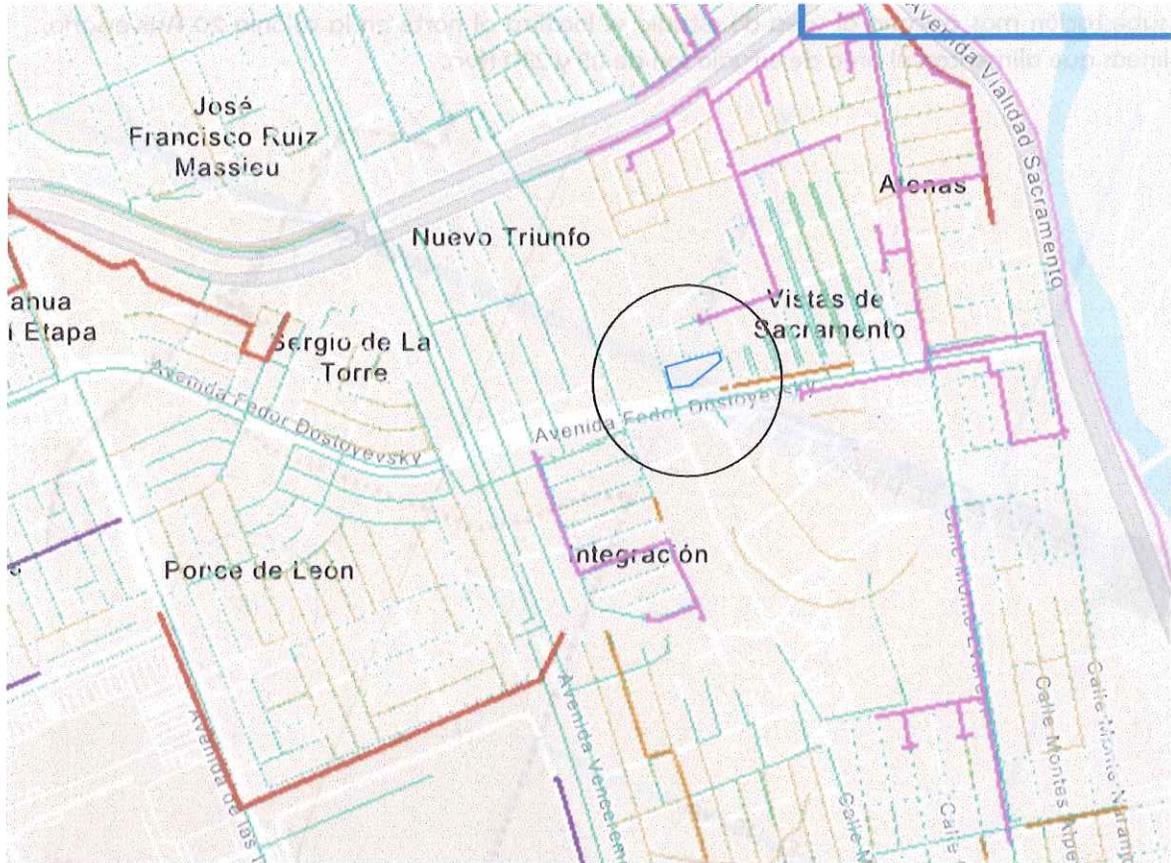


Imagen 26.- Infraestructura de Agua Tratada Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.





La infraestructura eléctrica está cubierta en el predio específico de estudio, se puede observar el trayecto de las líneas que se conducen por Avenida Fedor Dostoievski y calle Claveles, ambas colindantes inmediatos con el predio en análisis.

Imagen 28.- Estado actual de Líneas de Energía Eléctrica en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia

III.VIII. X. Infraestructura de Alumbrado Público



Con base en la Ley de la Industria Eléctrica y su Reglamento de la Ley de Servicio Público de Energía, las obras necesarias para suministrar el servicio, deben ser con cargo al solicitante y solo podrán determinarse una vez que se cuenta con el proyecto específico.

El alumbrado público en la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura en la mancha urbana óptima considerando un 86% de las manzanas

que cuentan con cobertura total o parcial de alumbrado, existen 74,857 luminarias instaladas en viabilidades y espacios públicos. Como puede observarse en los datos de SIGMUN a cobertura en el área de estudio es buena.



III.VIII. XI. Infraestructura de Gas

El uso de gas natural es muy común el día de hoy debido a que el gas natural es más ligero que el aire, por lo que lo hace más seguro ya que no se acumula, sino que se eleva y disipa reduciendo considerablemente las posibilidades de cualquier incidente. El gas natural evita las emisiones de dióxido de azufre y óxido de nitrógeno reduciendo drásticamente la emisión de partículas al medio ambiente. (ECOGAS, 2015).

En Chihuahua se encuentran líneas de transportación de gas natural con tubería de 16 y 24 pulgadas, que alcanza una cobertura del 29.53 % del total de la superficie urbana. El crecimiento en los últimos años con los que se cuentan datos ha sido solamente el 9%. La cobertura total o parcial de la red de gas natural se da principalmente en la parte central y poniente de la ciudad.

Se generarán contratos de manera particular para este servicio dentro del área de aplicación en caso de ser necesario.

III.VIII. XII. Infraestructura de Transporte de Combustible

El recorrido de transporte de combustibles se aleja del predio por lo menos 1.5 Km ya que su trayectoria se localiza por la Av. de las Industrias, límite del área de estudio en cuestión. Por tanto, no se considera una condición de cuidado para el desarrollo de la plaza comercial en estudio.

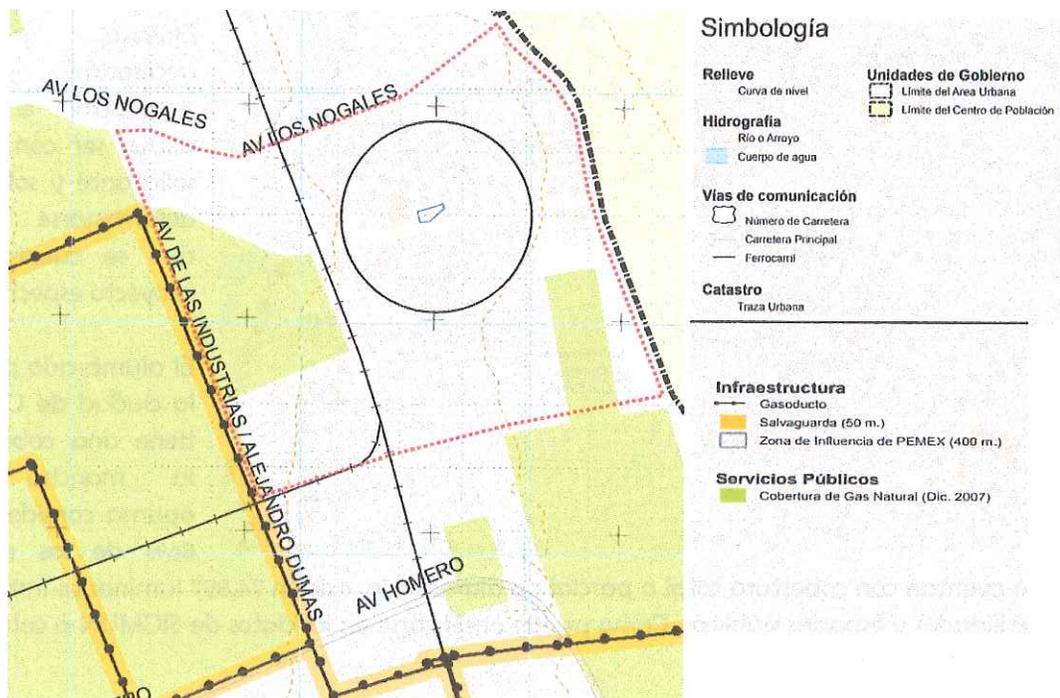


Imagen 29.- Líneas de Transporte de Combustible. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

III.X. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

III.X.I. Riesgos Naturales

Los riesgos naturales se clasifican en riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos, los cuales son fenómenos naturales que se producen con tal magnitud que son capaces de afectar las condiciones de normalidad de las comunidades humanas y en casos extremos llegan a producir catástrofes.

Los riesgos geológicos

Son las fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo, que pudieran afectar a la ciudadanía.

De acuerdo al mapa de Regionalización Sísmica de México del Servicio Sismológico Nacional de la UNAM, el municipio de Chihuahua está localizado en la región A.

Al costado derecho del área de estudio por colindar con Vialidad Sacramento, se reconocen para diseño las fallas Sacramento y falla Nombre de Dios, aunque su ubicación respecto al predio en estudio, no son limitantes para diseño debido a la lejanía de estas.

El área de estudio se localiza fuera de este rango de riesgo, por tanto, se pueden considerar las recomendaciones generales de la mecánica de suelos para el desarrollo del proyecto, así como las condicionantes del Dictamen de Impacto Ambiental correspondiente para el uso propuesto.

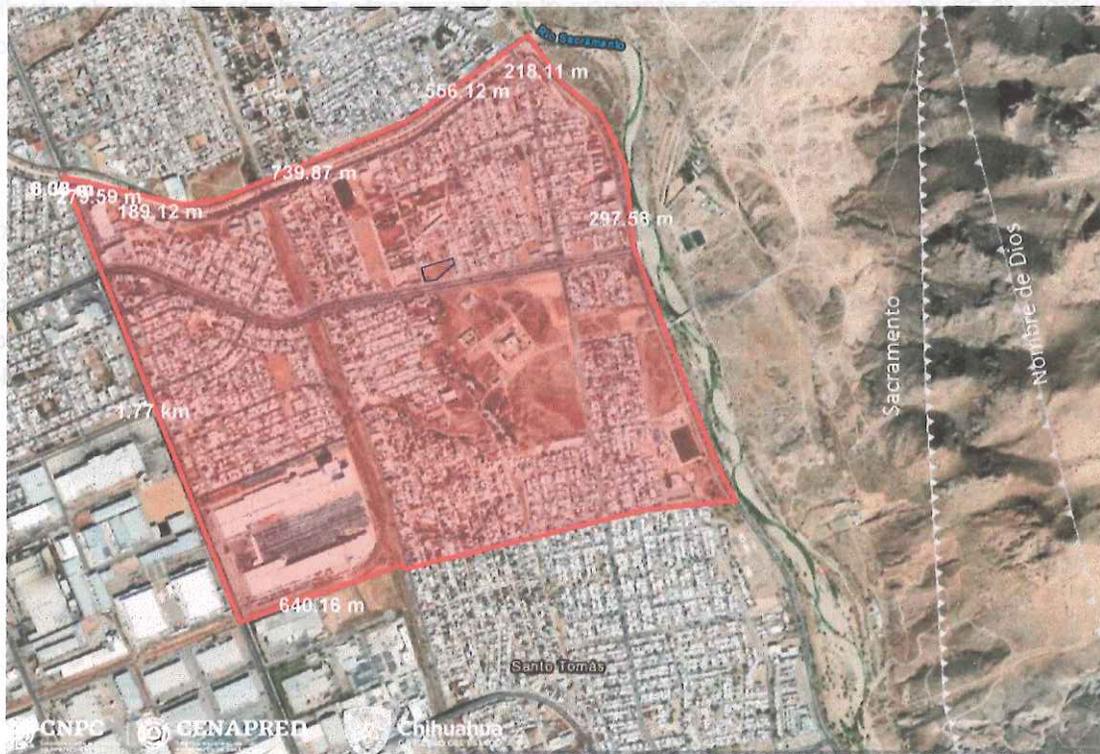


Imagen 30.- Fallas. Atlas de Riesgos Municipio de Chihuahua

Los riesgos hidrometeorológicos.

Son procesos o fenómenos naturales que pueden causar lesiones o pérdida de vidas, daños a la propiedad, la interrupción social y económica o la degradación ambiental, tales como inundaciones, tormentas, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas.

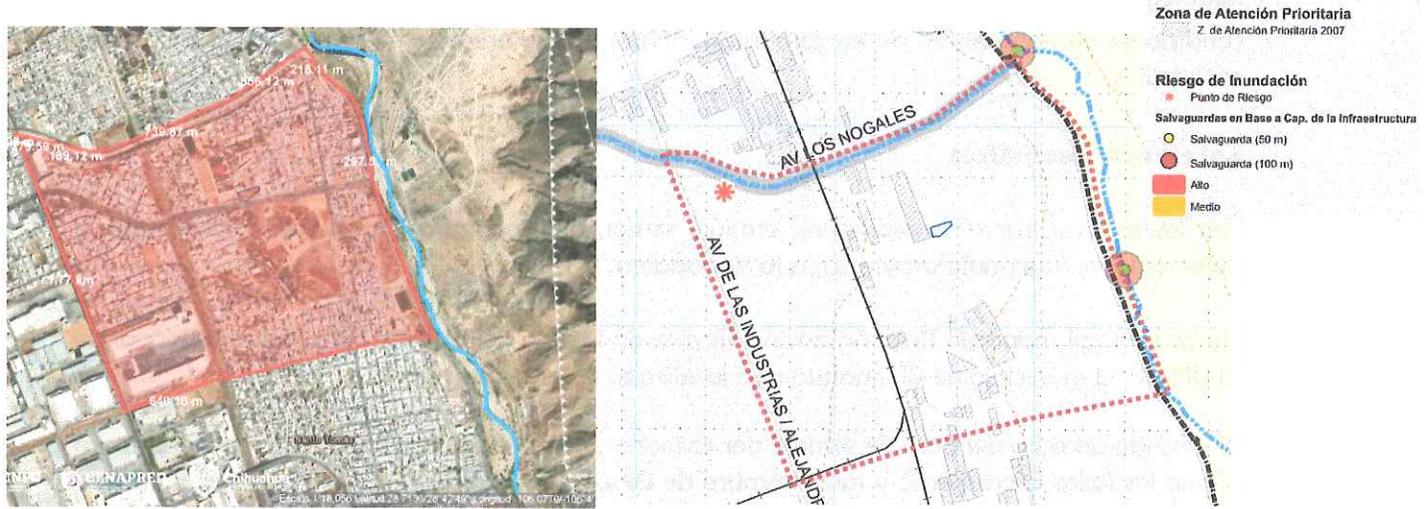


Imagen 31.- Riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Atlas de Riesgos de Chihuahua. Ver Plano D-09

El cuerpo de agua más cercano hace referencia al río Sacramento al oriente del área de estudio, sin embargo, se considera que no implica un riesgo limitante para el desarrollo del predio de análisis. El plan de Desarrollo Urbano reconoce en la intersección de Vialidad Los Nogales y Vialidad Sacramento un punto de riesgo por inundación. Igualmente, se reconoce colindante al predio una zona de atención prioritaria. Estas condiciones no limitan el desarrollo.

Las lluvias extraordinarias o lluvias atípicas son aquellas precipitaciones abundantes que superan la media histórica más una desviación estándar de precipitación en un punto determinado, cuya ocurrencia puede darse dentro o fuera del periodo correspondiente a la estación climática de lluvias. Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas.

III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Se establece uso de suelo Recreación y Deporte y las condicionantes para el predio localizado en Av. Fedor Dostoievski y Calle Claveles.

El predio se encuentra en un sector de uso de suelo Recreación y Deporte, mismo que es incompatible con el uso de Plaza Comercial, este estudio persigue la modificación y el seguimiento de la normatividad actual, así como su congruencia.

El corredor generado en Av. Fedor Dostoievski contiene en una gran mayoría usos de suelo Comercio y Servicios 2, la modificación propuesta tiene sentido congruente con lo existente.

El predio se observa en desuso, y se persigue a través de esta modificación la densificación de predios, la generación de fuentes de empleo y mejoramiento de imagen urbana. Se considera la colindancia con el centro histórico de Quintas Carolinas.

Los riesgos presentes en el área de estudio no implican una limitación para detonar el proyecto, este se sujetará a la normativa correspondiente en tema de seguridad y operatividad, así como la normatividad referente a Impacto Ambiental correspondiente y Programa Interno de Seguridad una vez que esté en operaciones.

El predio en estudio cuenta con cobertura de servicios de Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como de Comisión Federal Electricidad, ya que anteriormente los locales comerciales se encontraban en operación.

El predio sujeto a revisión se localiza con frente a vialidad Dostoievski, esta se considera suficiente en su sección vial actual por tanto no se requiere hacer modificación en la estructura existente.

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 14,602 habitantes de los cuales 7,496 son mujeres y 7,106 son hombres. 552 cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 13,300. La población que se reconoce activa de 12 y más es de 8,086. Lo que respecta a la vivienda, existen viviendas habitadas de un total de 4,611 de un total de 5,267.

ID AGEB	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	VIVIENDA TOTAL	VIVIENDA OCUPADA	PERSONAS CON DISCAPACIDAD	SERVICIOS DE SALUD
15847	5377	2573	2804	2915	2035	1773	194	4888
16328	1769	878	891	947	653	540	62	1601
15813	3942	1927	2015	2312	1419	1253	161	3563
16807	3514	1728	1786	1912	1160	1045	135	3248
	14602	7106	7496	8086	5267	4611	552	13300

IV. NORMATIVIDAD

IV. I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA

IV.I.I. Políticas de Desarrollo

Las guías que encausan la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: **Visión 2040**, se fundamentan en las políticas de desarrollo urbano las cuales fueron producto de los talleres de planeación participativa.

El crecimiento integral y continuo de la ciudad tiene como fin atender las demandas de crecimiento territorial en los próximos años se planea la incorporación de superficies al desarrollo urbano y crecimiento al interior de la mancha urbana, esto mediante la utilización de vacíos urbanos haciendo congruente el crecimiento y planear adecuadamente infraestructura, equipamiento y demás servicios. Para el crecimiento de la ciudad se promueve un modelo de ciudad compacta y más densa aprovechando la infraestructura ya existente, evitar la movilidad de grandes distancias y dotar de suelo y vivienda en localizaciones accesibles a empleo y los equipamientos sociales.

Homogenizar la estructura urbana y promover la equidad de oportunidades evitando el crecimiento discontinuo y disperso.

Por lo que la **política de desarrollo económico y la competitividad** han de llevarse a la práctica en conjunto con iniciativas que a través de un ejercicio de planeación participativa con los principales grupos organizados de la sociedad Chihuahuense.

El crecimiento económico debe de basarse en las políticas del desarrollo sostenible incorporando la tradición y el potencial productivo y la iniciativa de la propia gente que es el mejor capital con que se cuenta.

IV.I.II. Usos de Suelo

El área de aplicación cuenta con uso de suelo Recreación y Deporte, esto como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano en su última actualización.

Las compatibilidades de los usos de suelo propuestos deberán 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**, 7ª actualización.

IV.I.III. Vialidad

El objetivo de la movilidad urbana es mejorar la accesibilidad y la conectividad desde las periferias hacia el centro y viceversa. Se han desinado cuantiosos recursos públicos a la construcción de infraestructura vial en beneficio del transporte en automóvil privado.

En el apartado de vialidad, el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, plantea una serie de vialidades primarias y secundarias, propuestas para optimizar la red vial del área urbana.

La consolidación de la infraestructura vial en el área de estudio ha generado un corredor de comercio y servicios a lo largo de la Vialidad Dostoievski, Av. Los Nogales, Av. de las Industrias mismos que envuelven el área de estudio.

IV.I. IV. Infraestructura

Al desarrollar este predio se suma a las políticas de aprovechamiento de la infraestructura existente planteadas en el Plan de Desarrollo Urbano última actualización, el predio cuenta con cobertura.

IV.II. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 es que se establezcan la congruencia entre los planes y programas y la acción institucional, lo que aunado a una normatividad y legislación en materia de urbanismo que operen en base a una homologación de los instrumentos locales.

IV.III. OBJETIVOS PARTICULARES

IV.III. I. Estructura Urbana y Usos de Suelo

El objetivo general del presente documento es presentar los fundamentos para la autorización de la modificación de uso de suelo Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II.

IV.III. II. Aspectos Sociales

Realizar estrategias que incluyan territorio, empleo y servicios sociales de mejoramiento y dignificación.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

IV.III. III. Infraestructura

La consolidación y mantenimiento de la infraestructura existente.

IV.III.IV. Medio Ambiente

Regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, se deberá de planear y gestionar los recursos naturales con la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno y sociedad.



IV.III. V. Administración y Gestión

Constituir un marco normativo congruente en sus diferentes niveles que incentive el cumplimiento de la estrategia del Plan y facilite la administración del mismo.

Establecer como eje rector de la normatividad la sostenibilidad urbana y la calidad de vida para que el marco jurídico adquiera carácter humano y responsable.

IV.IV. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 propone incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo económico y para la construcción de vivienda. **Y el reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente, reduciendo, por un lado, presiones en las finanzas públicas de los estados y municipios y, por el otro, el impacto que la ubicación de los proyectos de construcción y de vivienda pudiere tener en la calidad y costo de vida de sus habitantes.**

IV.IV.I. Distribución y densificación de suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, establece los usos y destinos de predios en las áreas de crecimiento propuestas en la zonificación primaria; reconoce y asigna usos y destinos en la mancha urbana actual y aplica políticas de mejoramiento. En las zonas de preservación, así como algunos usos de desarrollo controlado.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad.

En la zona urbana actual, se plantea la consolidación de la mancha urbana mediante una política de densificación, ocupando grandes y pequeños baldíos.

IV.IV. II. Estructura Urbana

Sobre el área de estudio aún se localizan muchos predios baldíos, la estructura se densificará una vez que se apoye al inversionista a desarrollar proyectos que den continuidad en el corredor comercial existente.

IV.IV.III. Objetivos

Ofrecer usos mixtos, comercial y de servicios en el corredor comercial existente.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos y localizando estratégicamente usos comerciales.

IV. V. SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL, AHORA SECRETARÍA DE BIENESTAR DE MÉXICO)

IV.V.I. Equipamiento Urbano

Los elementos que constituyen el equipamiento se han organizado en subsistemas que facilitan el análisis, comprensión y manejo de los lineamientos y criterios que respaldan y regulan su dotación.

Para facilitar su manejo y comprensión el equipamiento urbano se ha clasificado en grupos homogéneos por tipo de actividad o servicio, mismos que se complementan y apoyan entre sí para contribuir al desarrollo integral individual, familiar y comunal.

IV.VI. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Obligaciones de las autoridades en materia de prevención de riesgos.

Artículo 144. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de mediano y alto riesgo, conforme a los planes de desarrollo urbano o Atlas de Riesgos Naturales y Antrópicos, las autoridades estatales y municipales, previo al otorgamiento de cualquier autorización para una acción urbanística, deberán exigir un Estudio de Prevención de Riesgos ante las autoridades competentes de Protección Civil, que identifique las medidas para su mitigación adecuadas, acorde a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y al marco de Gestión integral de Riesgos, en los términos de las disposiciones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Instalaciones que requieren Estudio de Prevención de Riesgos

Artículo 145. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación específica, las siguientes obras e instalaciones deberán contar con los Estudios de Prevención de Riesgos autorizados por la Secretaría, tomando en cuenta su escala y efecto:

- I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación.
- II. Los ductos y redes de infraestructura primaria.
- III. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial.
- IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación.
- V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.
- VI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil. Especificaciones de los Estudios de Prevención de Riesgos.

Artículo 146. Los Estudios de Prevención de Riesgos a que se refiere este Capítulo, contendrán la identificación del riesgo y vulnerabilidad de que se trate, así como las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones en materia de protección civil, de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

IV.VII. LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE

SECCION V

Evaluación del Impacto Ambiental

ARTÍCULO 28.- La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el medio ambiente. Para ello, en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría.

ARTÍCULO 35 BIS 2.- El impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades no comprendidas en el artículo 28 será evaluado por las autoridades del Distrito Federal o de los Estados, con la participación de los municipios respectivos, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente, y estén expresamente señalados en la legislación ambiental estatal.

En estos casos, la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones que de ella se deriven. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

ARTÍCULO 35 BIS 3.- Cuando las obras o actividades señaladas en el artículo 28 de esta Ley requieran, además de la autorización en materia de impacto ambiental, contar con autorización de inicio de obra; se deberá verificar que el responsable cuente con la autorización de impacto ambiental expedida en términos de lo dispuesto en este ordenamiento. Asimismo, la Secretaría, a solicitud del promovente, integrará a la autorización en materia de impacto ambiental, los demás permisos, licencias y autorizaciones de su competencia, que se requieran para la realización de las obras y actividades a que se refiere este artículo.



IV.VI. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

IV.VI. I. Gestión Ambiental

Artículo 10.- El Ejecutivo Estatal podrá celebrar convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley, con el propósito de establecer acciones y actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado.

Así mismo, los municipios podrán celebrar convenios entre sí, cuando esto implique medidas de beneficio ecológico.

Artículo 11.- 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 12.- 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 13.- En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales.

Artículo 14.- 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.

IV.VI. II. Política Ambiental

Artículo 26.- 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:

- I. Los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad; de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del Estado;
- II. Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una productividad óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad;
- III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- IV. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones;
- V. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos;
- VI. Los recursos naturales renovables deben utilizarse de manera que se asegure su óptimo aprovechamiento y el mantenimiento de su diversidad y renovabilidad;

VII. Los recursos naturales no renovables deben utilizarse de modo que se evite el peligro de su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos;

VIII. La coordinación entre distintos niveles de Gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas;

IX. Los sujetos principales de la concertación ecológica son los individuos, los grupos y organizaciones sociales. El propósito de la concertación de acciones ecológicas es reorientar la relación entre las actividades del desarrollo, la sociedad y la naturaleza;

X. 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;

XI. Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras Leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;

XII. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población;

XIII. Es interés del Estado que las actividades que se lleven a cabo dentro de su territorio y en aquellas zonas de su jurisdicción, no afecten el equilibrio ecológico internacional o nacional;

- I. Las autoridades competentes, en igualdad de circunstancias ante los demás Estados, promoverán la preservación y restauración del equilibrio de los ecosistemas regionales.

Artículo 27.- La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

I. Planeación ambiental;

II. Ordenamiento ecológico;

III. Criterios ambientales en la promoción del desarrollo;

IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos;

V. Evaluación del impacto ambiental;

VI. Normas Técnicas Ecológicas Estatales;

VII. Investigación y educación ambientales; e

VII. Información y vigilancia

IV.VI.III. Planeación Ambiental

Artículo 28.- En la planeación del desarrollo económico sustentable del Estado, deberá ser considerada la política ambiental general y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

Artículo 29.- 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 30.- De conformidad con lo establecido en esta Ley, en la Planeación del Estado de Chihuahua y en las demás disposiciones legales sobre la materia, la Secretaría formulará el Programa Estatal de Ecología.

La Secretaría vigilará su aplicación y su actualización se realizará a través de foros de consulta, en coordinación con el Consejo Estatal para la Protección del Ambiente y el Desarrollo Sustentable.

IV.VI. IV. Ordenamiento Ecológico

Artículo 31.- 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. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;
- V. 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;
- VI. 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;
- VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;
- VIII. Los demás casos previstos en esta Ley y demás disposiciones legales relativas.

Artículo 32.- 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; y
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

Artículo 33.- El ordenamiento ecológico regional se formulará en congruencia con el ordenamiento ecológico que establezca la Federación, y hará énfasis en aquellos aspectos que contribuyen a restablecer y preservar el equilibrio ecológico en el territorio de la Entidad.

IV.VI. V. Criterios Ecológicos

Artículo 34.- En la planeación y realización de acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, que se



relacionen con la promoción del desarrollo sustentable de la Entidad, se observarán los criterios ecológicos que establezcan esta Ley y demás disposiciones que de ella emanen.

Artículo 35.- Para efectos de la promoción del desarrollo, y a fin de orientar e inducir con un sentido ecológico la acción de los particulares y grupos sociales de la Entidad, se considerarán los siguientes criterios:

- I. Pasar de lo esencialmente correctivo a la búsqueda del origen del problema;
- II. Tomar en cuenta, para hacer efectiva su aplicación, las relaciones existentes entre la ecología, la economía, la condición natural de los ecosistemas y el desarrollo;
- III. Incorporar a los casos de producción de bienes y servicios, los relativos a la restauración de los ecosistemas;
- IV. Rechazar el crecimiento económico que no respete ni promueva el equilibrio ecológico y la calidad de la vida;
- V. Incorporar variables o parámetros ecológicos en la planeación y promoción del desarrollo, para que éste sea equilibrado y sostenido; y
- VI. Promover el concepto de zonas o reservas ecológicas productivas y de áreas naturales protegidas al servicio del desarrollo.

IV.VI.VI. Impacto Ambiental

Artículo 41.- La realización de obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán sujetarse a la autorización previa de la Secretaría, con la intervención de los gobiernos municipales correspondientes, así como al cumplimiento de los requisitos que se les impongan una vez evaluado el impacto ambiental que pudieran ocasionar. Lo anterior, no tendrá aplicación cuando se trate de obras o actividades que corresponda regular a la Federación.

Artículo 42.- Corresponderá a la Secretaría, evaluar el impacto ambiental a que se refiere el artículo anterior, particularmente tratándose de las siguientes materias:

- I. Obra pública estatal;
- II. Caminos rurales;
- III. Zonas y parques industriales;
- IV. Exploración, extracción y procesamiento de minerales o sustancias no reservados a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza semejante a las componentes de los terrenos;
- V. Desarrollos turísticos estatales y privados;
- VI. Instalación de tratamiento, confinamiento o eliminación de aguas residuales y de residuos sólidos no peligrosos;
- VII. Las obras y actividades de carácter público o privado, destinadas a la prestación de un servicio público o para el aprovechamiento de recursos naturales no reservados a la Federación;
- VIII. La instalación y funcionamiento de industrias, salvo en los casos de competencia federal conforme a la Ley General u otras disposiciones legales aplicables;
- IX. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- X. Hospitales y establecimientos donde se realicen actividades riesgosas;

XI. Hoteles, restaurantes y centros comerciales que no se encuentren en zonas de jurisdicción federal;

XII. Las demás obras y actividades señaladas en el reglamento respectivo, en donde se estipule que habrán de requerir evaluación de impacto ambiental.

La Secretaría comunicará sus resultados a las autoridades municipales que corresponda, en los supuestos de las fracciones anteriores, para que las apliquen en el desempeño de sus funciones propias.

Artículo 43.- Corresponde a los municipios, bajo convenio o acuerdo con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, sin que ello implique la pérdida de las facultades que le confiere esta Ley y que podrá ser revocado en cualquier momento, evaluar el impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes materias:

I. Zonas y parques industriales;

II. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;

III. Las demás a que se refiera esta Ley.

Artículo 44.- Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en 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; y

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45.- Para la obtención de la autorización a que se refiere el artículo 41 de esta Ley, los interesados deberán presentar una manifestación de impacto ambiental con un resumen ejecutivo de la misma, la cual en su caso y a juicio de la Secretaría, deberá ir acompañada, en los formatos establecidos, de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas, consistentes en las medidas técnicas preventivas o correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante su ejecución, operación normal y en caso de accidente.

No se requiere la presentación de dicha manifestación cuando se acredite haber presentado la manifestación en materia federal a que se refiere la Ley General, que contenga la información anterior.

No se autorizarán obras o actividades que se contrapongan a lo establecido en el ordenamiento ecológico local y en los programas de desarrollo urbano, ni de aquéllas que carezcan de carta de zonificación expedida por el municipio.

Artículo 46.- Una vez presentada la manifestación de impacto ambiental y satisfechos los requerimientos formulados por la autoridad competente, estará disponible a la sociedad, de tal forma que cualquier persona pueda solicitar información o consultar el resumen ejecutivo, acreditando desde luego, el interés correspondiente.

Los interesados en mantener alguna parte de la información en forma privada deberán señalar claramente a la autoridad competente, a través de un apartado dentro del documento, aquella información que constituya un secreto tecnológico, y que de hacerse público pudiera afectar derechos de propiedad industrial o intereses lícitos de índole mercantil. En tal caso, la información deberá ser presentada con su resumen ejecutivo de manera que lo que tenga trascendencia para el medio ambiente o la salud pública pueda ser examinado sin perjuicio para el interesado.

En el caso de que la Secretaría requiera de información adicional al interesado para poder evaluar la manifestación de impacto ambiental, y ésta no la proporcione en el término indicado por la Dependencia, se tendrá por no interpuesta su solicitud de autorización de impacto ambiental, sin que se emita la evaluación de la misma

Artículo 47.- Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución 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 dicha autorización;
- III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la 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 el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

La Secretaría, con el auxilio de los Gobiernos Municipales que correspondan, supervisará durante la regularización y operación de las obras autorizadas, ya sea condicionada o no condicionadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la manifestación de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 48.- En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

Artículo 49.- La Secretaría establecerá un Registro Estatal de Prestadores de Servicio, en el que deberán inscribirse todos aquellos interesados en realizar evaluaciones del riesgo ambiental, presentando una solicitud con la información y los documentos que acrediten el nivel técnico y académico, en los términos que el reglamento respectivo establezca.

Para verificar la capacidad y aptitud de los prestadores de servicios para realizar las manifestaciones de impacto ambiental y los estudios de análisis de riesgo, la Secretaría podrá practicar las investigaciones necesarias.

Artículo 50.- La resolución a que se refiere el artículo 47, fracciones I y III, será requisito para la expedición del certificado de uso de suelo y permiso de construcción.

Artículo 58.- Con arreglo a las disposiciones de este Título, cada ayuntamiento, con el apoyo del Comité Municipal de Ecología, formulará y aprobará los principios, medios y fines de su política ecológica municipal.

Artículo 59.- Una vez aprobada, el Presidente Municipal difundirá ampliamente la política ambiental entre los habitantes del municipio.

IV.VII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IV.VII. I. Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

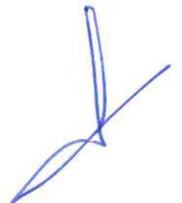
I.-Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite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

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

III.-En las colonias no se permitirán subdivisiones de terrenos para una vivienda, sin el trámite de condominio o fraccionamiento, si por la superficie del predio original se puede construir más de una y se cumple con las medidas mínimas del lote de acuerdo al Plan;

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

V.-Los corredores urbanos son las áreas de influencia de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa:



IV.VII.II. Infraestructura

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

I. El Municipio será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos o vecinos, u otra persona física o moral que contravengan esta disposición, será nulo de pleno derecho;

IV.VII.III. Vía Pública

Artículo 102.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en los planos de la ciudad de Chihuahua, en los planes de desarrollo urbano, en los planos existentes en el archivo de la Dirección, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario, que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.

Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del inmueble de que se trata.

IV.VIII. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

El Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 se diseñó sobre siete ejes rectores los cuales el que señala las acciones que se plantean en el presente estudio es el siguiente:

Eje 4 GOBIERNO EFICIENTE

Establece el ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

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.

Componentes 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

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

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



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

V. ESTRATEGIA

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr la modificación de uso **Recreación y Deporte a Comercio y Servicios II** para detonar el desarrollo de una plaza comercial en un predio baldío con una superficie de 4306.70 m2.

El impacto positivo que puede traer este desarrollo a la zona es mayor desde el impacto del mejoramiento de la imagen urbana en la zona, además de ser generador de fuentes de empleo y dinamismo sobre este corredor con vocación comercial.

V.I. ESTRATEGIA GENERAL

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 ha establecido los lineamientos para la ciudad para la aprobación de planes parciales, proyectos maestros, proyectos urbanos, así como edificaciones, los cuales deben de cumplir con los elementos cuantitativos basados en criterios señalados principalmente en el Reglamento de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.).

La propuesta que plantea el presente instrumento está basada en las disposiciones que la ciudad ha venido implementando en cuanto a la densificación de la ciudad, se plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a **Comercio y Servicios II** para detonar la inversión en la ciudad, llenar vacíos y aprovechar infraestructura existente.



Imagen 32.- Uso de suelo anterior y uso de suelo propuesto. Ver Plano E-01

El predio en estudio cuenta con 4,306.70 m² por tanto cumple con el lote mínimo que Comercio y Servicios II establece como mínimo de 300.00 m², El frente mínimo descrito en esta misma categoría es de 12.00 m y el predio cuenta con 35.28 m. sobre Av. Dostoievski.

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	

V.II. MODELO DE DESARROLLO

Se plantea la proyección de una plaza comercial, hasta el momento solo se cuenta con anteproyecto, mismo que contiene 14 locales, áreas verdes y área de estacionamiento resuelto al interior del predio.

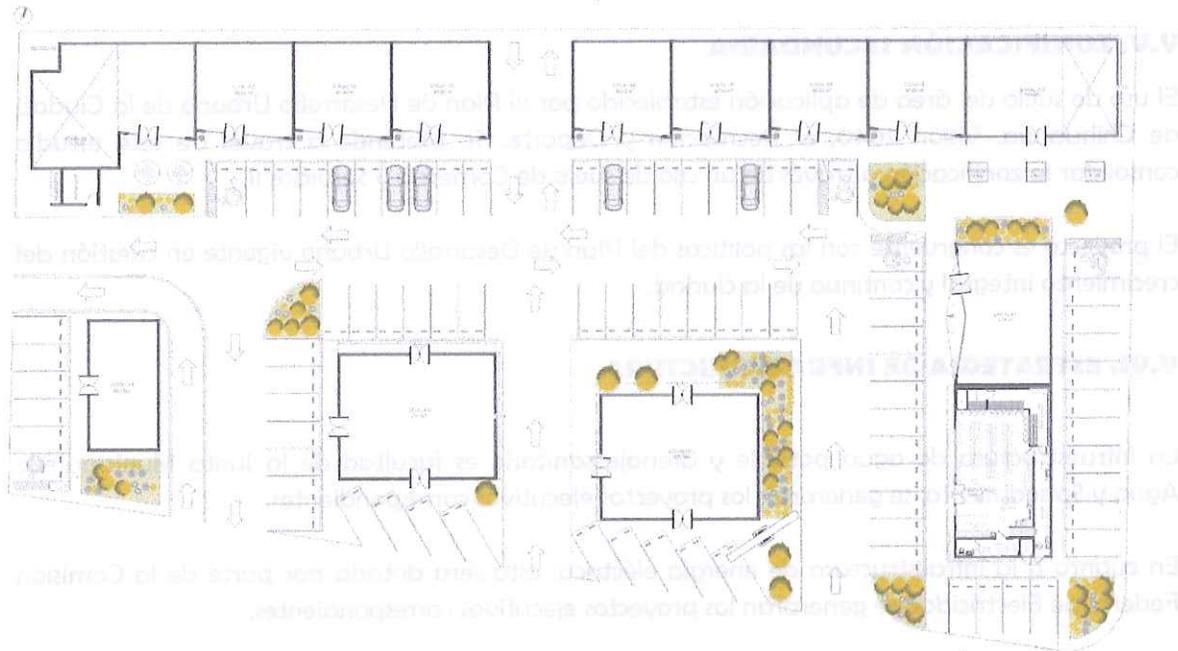


Imagen 33.- Anteproyecto de Plaza Comercial Dostoievski

V.III. POLÍTICAS DE DESARROLLO

V.III. I. Mejoramiento

Acciones de mejoramiento para ordenar la transformación urbana que se está dando sobre el corredor de Av. Fedor Dostoievski, generando desarrollo y nuevas fuentes de empleo, así como la inversión en la ciudad.

V.III. II. Consolidación

Propiciar la conservación y desarrollo del corredor, al aprovechar la infraestructura y el equipamiento instalado, por lo que este estudio se suma a promover la ocupación de los predios baldíos y subutilizados, que están generando un lento crecimiento en zonas donde existen reservas importantes de terrenos urbanizables.

V.IV. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El área de aplicación se encuentra ubicada en la zona R o reserva de crecimiento, de acuerdo al análisis realizado por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040 y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos y autorizaciones correspondientes.

La zona R o reserva de crecimiento, quiere decir que son urbanizables y construibles bajo condiciones técnicas u con base en procedimientos previsto.

V.V. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

El uso de suelo del área de aplicación establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Visión 2040, es Recreación y Deporte. Se pretende a través de este estudio consolidar la zonificación a través de un uso de suelo de Comercio y Servicios II.

El proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad.

V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura de agua potable y drenaje sanitario es facultad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, se generarán los proyectos ejecutivos correspondientes.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta será dotada por parte de la Comisión Federal de Electricidad se generarán los proyectos ejecutivos correspondientes.

V.VII. ESTRATEGIA DE ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial actual no se modificará en su sección existente, la Vialidad Dostoievski se conserva según lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 7ª Actualización.

V.VIII. INSTRUMENTACION

V.VIII.I Instrumentos Financieros

El desarrollo se fomentará únicamente por promotores privados.

V.VIII.II Corresponsabilidad

ACCIONES A REALIZAR	Federal	Estatal	Municipal	CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO
Revisión y aprobación del estudio de planeación. Cambio de uso de suelo Plaza Dostoievski		✓	✓			
Trámite de licencia de uso de suelo específica para plaza comercial			✓	✓		
Elaboración de proyecto ejecutivo			✓	✓		
Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario			✓	✓		
Factibilidad de servicios de Comisión Federal de Electricidad				✓		
Revisión de proyecto ejecutivo				✓		
Ejecución de Plaza comercial				✓		

V.VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

En base a los objetivos generales del PDU 2040 la propuesta persigue:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales e infraestructura existente.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.



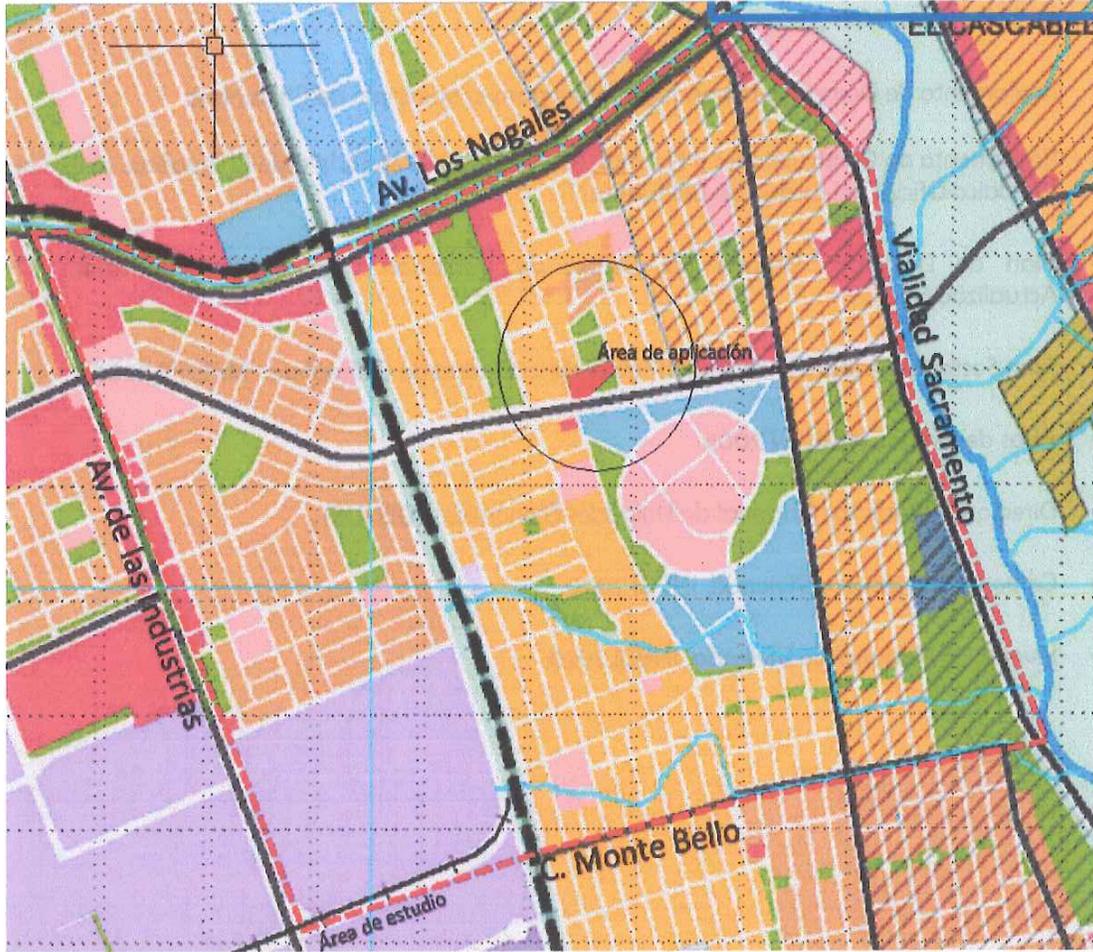
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano:

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

Usos de suelo

La propuesta general de modificación de uso de suelo a **Comercio y Servicios II** se observa viable sobre el corredor de Av. Fedor Dostoievski, ya que cuenta con vocación comercial y de servicios.



Simbología

Hidrografía

- Arroyo
- Río
- Cuerpo de Agua

Vías de Comunicación

- Vía de Ferrocarril
- Estructura Vial Propuesta

Unidades de Gobierno

- Centro de Población
- Zona de conurbación

Planeación Específica

- Área Natural Protegida
- Centro Urbano
- Corredor de Movilidad
- Subcentro Urbano
- Ávalos
- Población en Zona de Riesgo (*)
- Relleno Sanitario (RS)
- Remediación del RS

*Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona.

Condicionantes para usos

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Amortiguamiento

Zonificación Secundaria

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios

Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

Mixto Suburbano

Mixto Suburbano II

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

Uso no urbano

- Área Natural de Valor Ambiental

Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Imagen 34. Uso de suelo propuesto. Ver Plano E-01



VI. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. anexo al Periódico Oficial del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, 7ª Actualización.
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)
- Censo de Población y Vivienda, INEGI 2020
- Inventario Nacional de Vivienda, INEGI 2020

VII. CRÉDITOS

Gobierno Federal

Arq. Ramón Meyer Franco
Secretario de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Gobierno del Estado

Lic. María Eugenia Campos Calván
Gobernadora del Estado de Chihuahua

Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología

Gobierno Municipal

Lic. Marco Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación de Desarrollo Urbano y Ecología

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

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotores

María de Lourdes Pérez Hernández

Director Responsable en Urbanismo

Mdu. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia

Julio 2024

VIII.ANEXOS

PLANOS

D-01 Área de Aplicación

D-02 Uso de Suelo Actual

D-03 Infraestructura de Agua Potable

D-04 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

D-05 Infraestructura de Energía Eléctrica

D-06 Infraestructura de Alumbrado Público

D-07 Riesgos Geológicos

D-08 Riesgos Hidrometeorológicos

D-09 Riesgos Antropogénicos

E-01 Estrategia de Uso de Suelo

PREDIAL

PLANO CATASTRAL

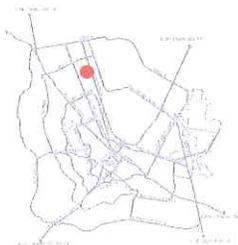
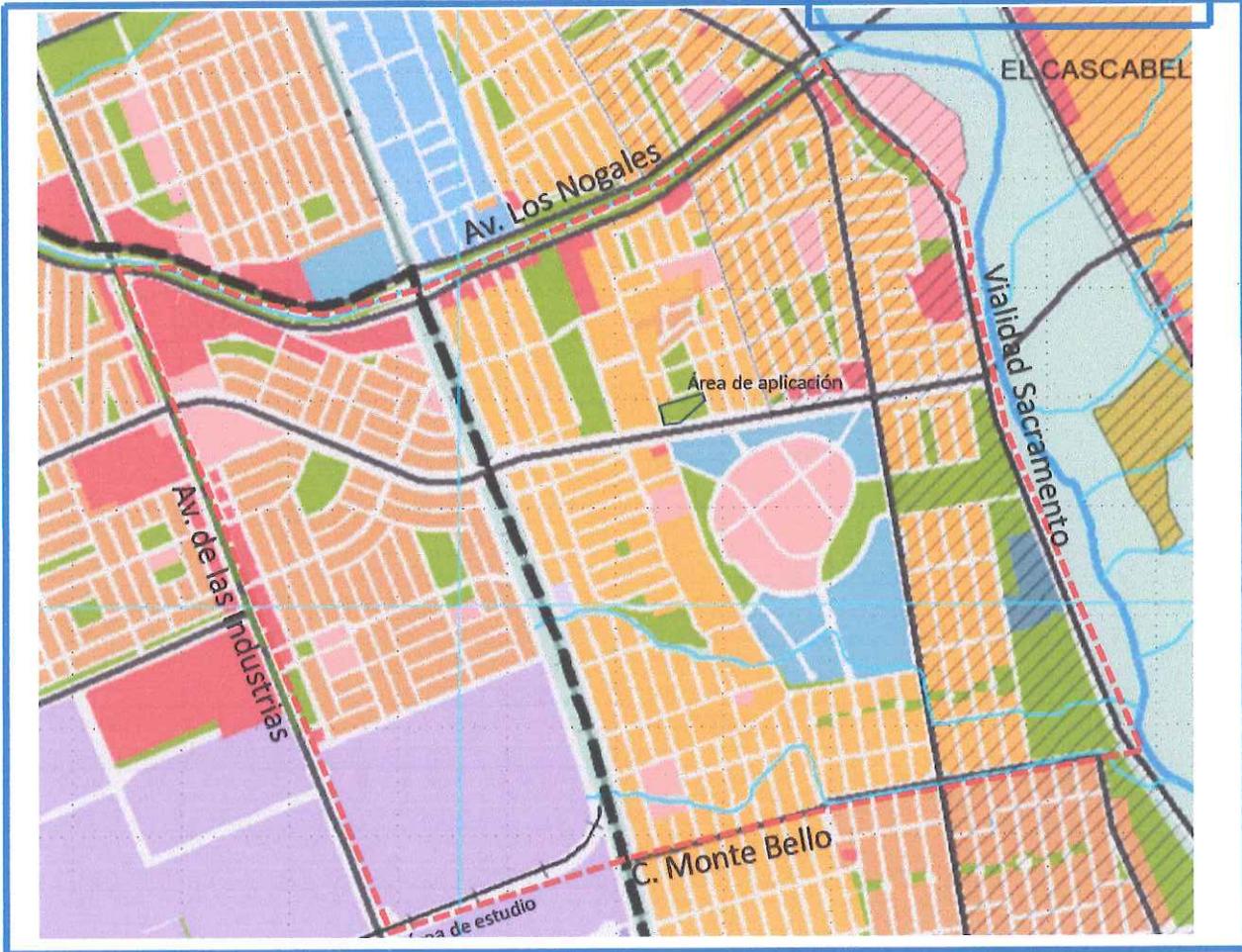
INE PROMOTOR

ESCRITURA

ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

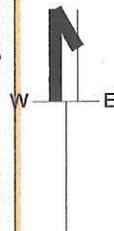
USO DE SUELO
AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701
FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH
CLAVE CATASTRAL 439-022-010
DIAGNOSTICO
D-01

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
PLAZA DOSTOIEVSKI
 JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Simbología			
Hidrografía Arroyo Río Cuerpo de Agua	Planeación Específica Área Natural Protegida Centro Urbano Corredor de Movilidad Subcentro Urbano Asesor Población en Zona de Riesgo (*) Retiro Sanitario (RS) Necesidad del RS <small>* Nota: Los proyectos con un plan de desarrollo urbanístico de su zona</small>	Zonificación Secundaria Habitacional Habitacional Compuesto de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de 13 - 25 viviendas Habitacional de 26 - 29 viviendas Habitacional de 30 - 45 viviendas Habitacional de 46 - 60 viviendas Habitacional de más de 60 viviendas Comercio y Servicios Comercio y Servicios Misto Misto Intenso Misto Moderado Misto Bajo	Manto Suburbano Manto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Baja Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Uso Especial Zona de Amortiguamiento Zona Especial de Desarrollo Condotado 1 Zona Especial de Desarrollo Condotado 2 Uso no urbano Resaca Natural de Valor Ambiental
Vías de Comunicación Vía de Ferrocarril Estructura Vial Propuesta	Unidades de Gobierno Centro de Población Zona de consolidación	Condiciones para usos Área de Bordes Condicionado Floral Área de Acapulquero	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Corredor Servicios Generales PPC - Nodos Nodo Central Nodo Escondido Nodo Urbano



A blue handwritten signature or mark located in the bottom right corner of the page.

USO DE SUELO

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

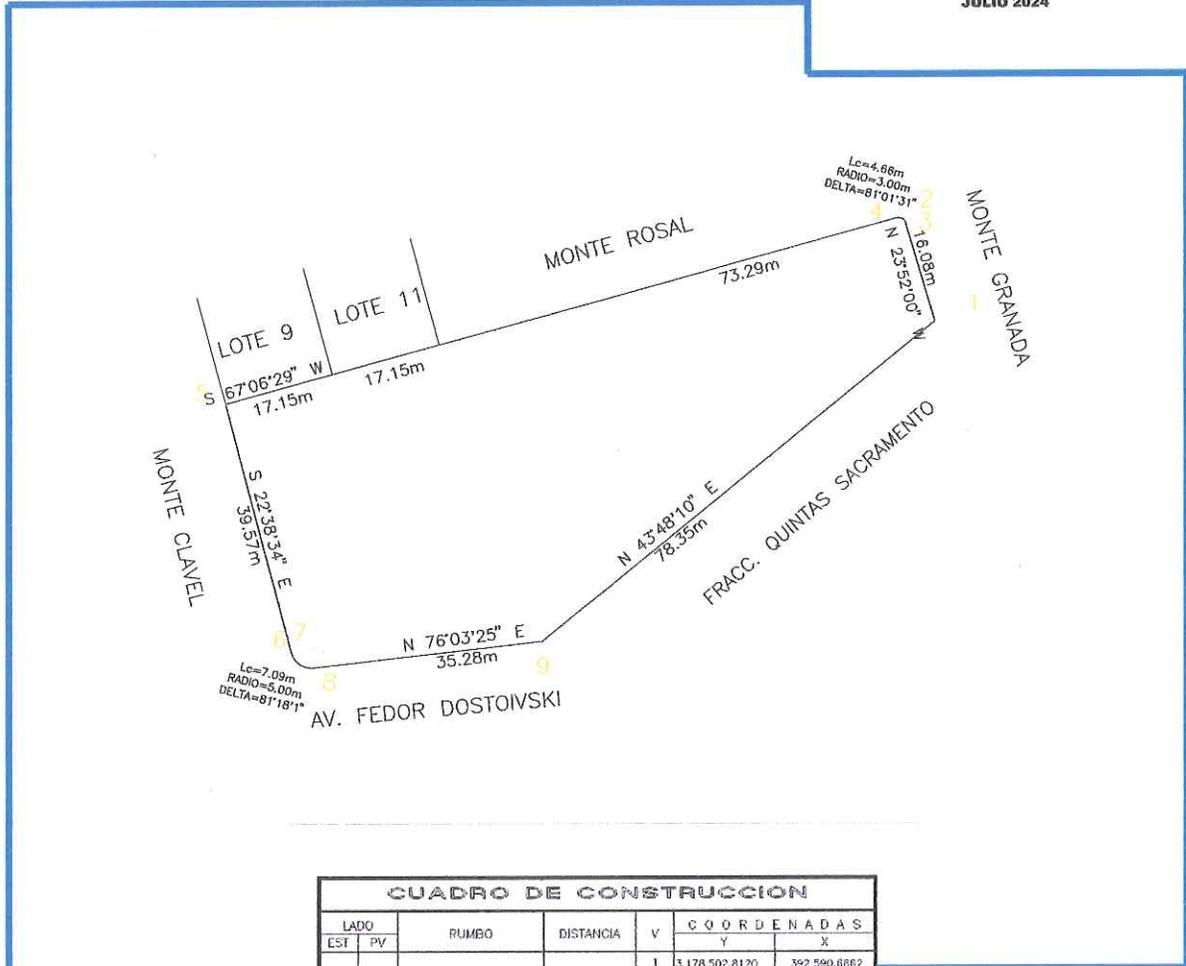
CLAVE CATASTRAL 439-022-010

**DIAGNOSTICO
D-02**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

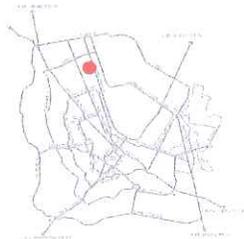
PLAZA DOSTOIEVSKI

JULIO 2024

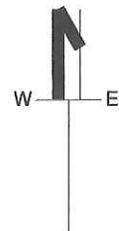


CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,178,502.8120	392,590.6862
1	2	N 20°30'50.09" W	16.080	2	3,178,517.8724	392,565.0513
2	4	N 79°44'52.05" W CENTRO DE CURVA DELTA = 67°35'53.48" RADIO = 3.00	3.00	4	3,178,516.1351	392,563.5964
				3	3,178,516.9186	392,584.1286
				4	3,178,463.0680	392,461.6224
4	5	S 70°59'18.64" W	107.648	5	3,178,445.3315	392,494.5968
5	6	S 18°42'21.39" E	39.570	6	3,178,443.5046	392,498.3064
6	8	S 63°45'42.57" E CENTRO DE CURVA DELTA = 78°59'32.43" RADIO = 5.00	5.00	8	3,178,446.8686	392,497.5624
				7	3,178,419.7640	392,533.0267
8	9	N 79°46'49.91" E	35.250	9	3,178,502.8120	392,590.6862
9	1	N 47°23'06.93" E	78.350	1	3,178,502.8120	392,590.6862
SUPERFICIE = 4,808.70 m2						



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



VALOR DEL SUELO

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

CLAVE CATASTRAL 439-022-010

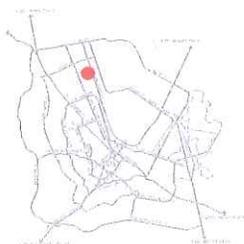
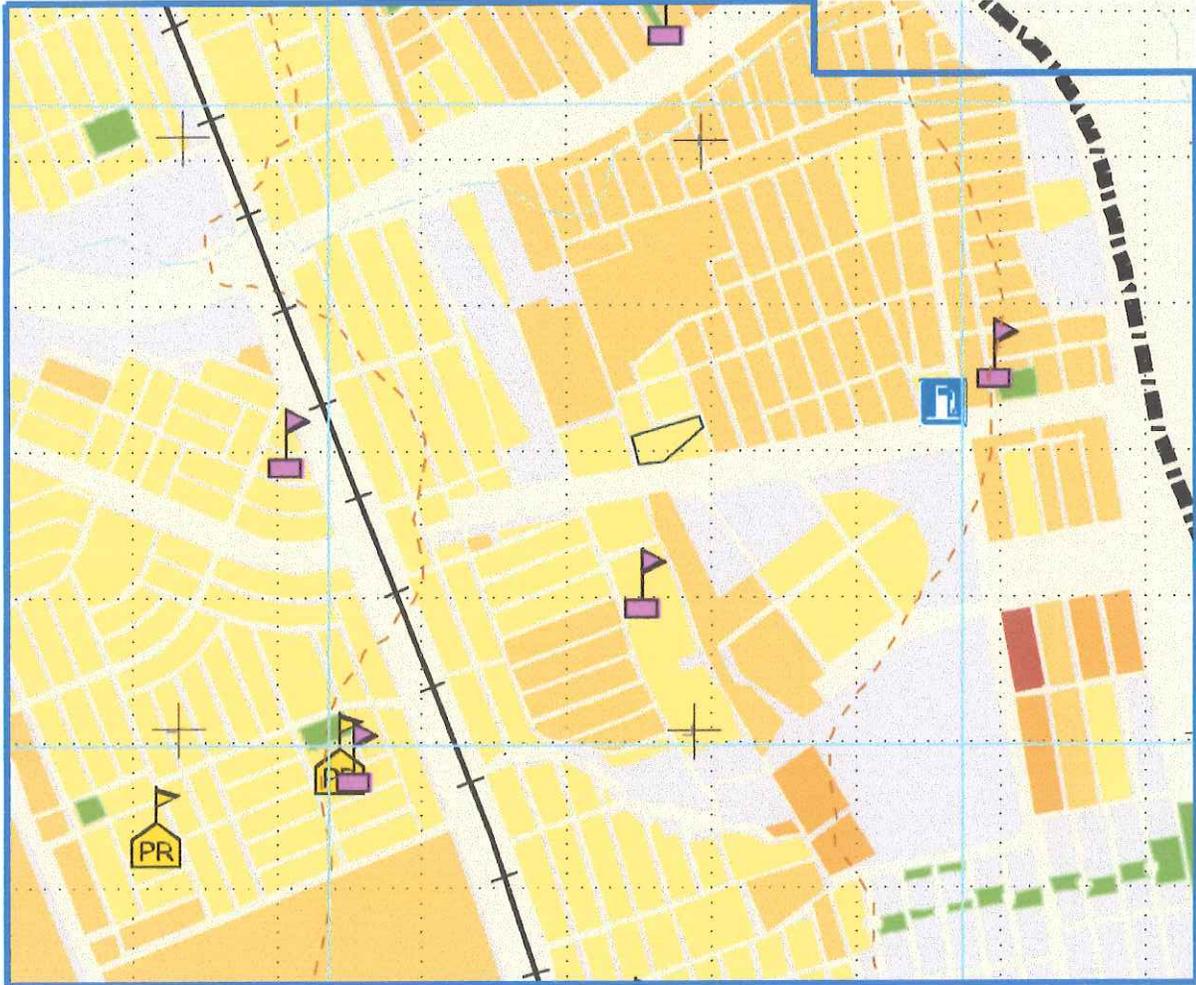
DIAGNOSTICO

D-03

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

PLAZA DOSTOIEVSKI

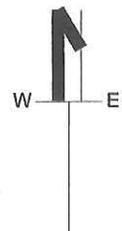
JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Valor del suelo (catastral) por m2

Valor / Superficie
11.62 - 250.0
250.0 - 500.0
500.0 - 750.0
750.1 - 1000
1000 - 9167



TOPOGRAFIA

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

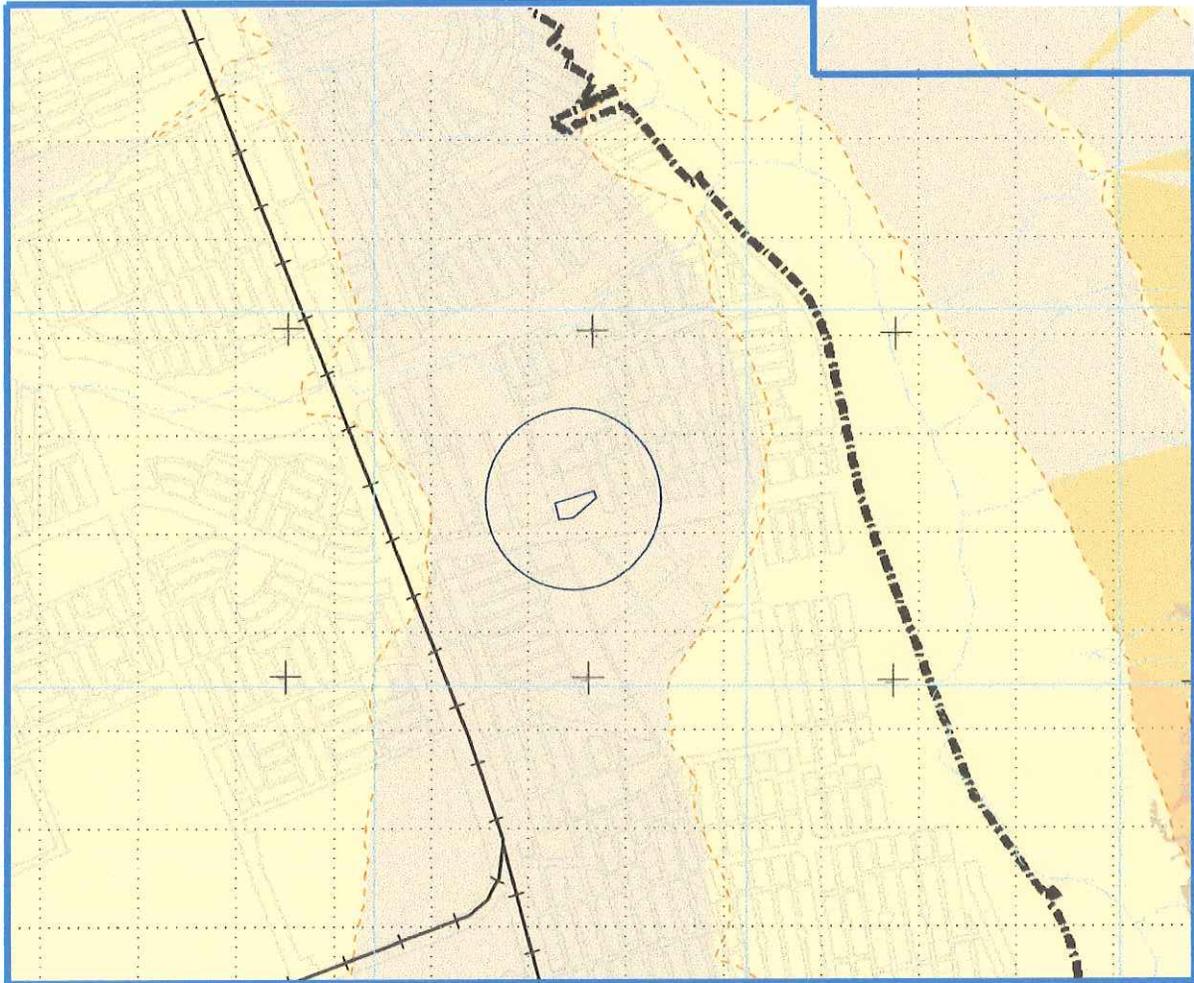
CLAVE CATASTRAL 439-022-010

**DIAGNOSTICO
D-04**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

PLAZA DOSTOIEVSKI

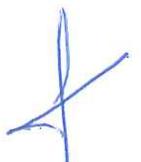
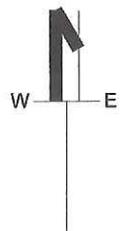
JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Pendientes

-  Pendiente plana (0- 2 %)
-  Pendiente muy suave (2 - 5 %)
-  Pendiente (5 - 12 %)
-  Pendiente Moderada (12 - 18 %)
-  Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
-  Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)



ESTRUCTURA VIAL

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

CLAVE CATASTRAL 439-022-010

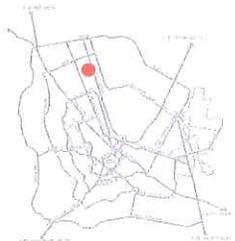
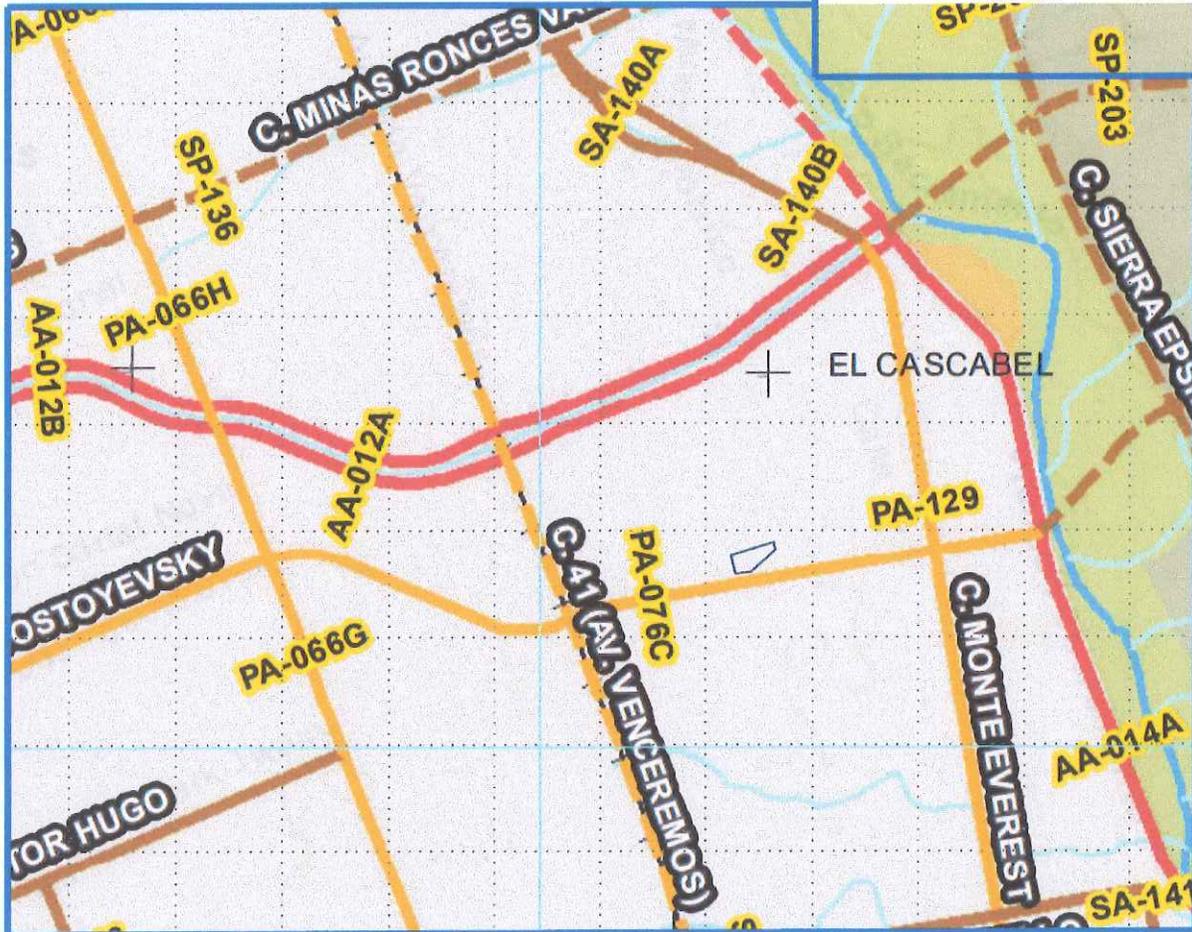
DIAGNOSTICO

D-05

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

PLAZA DOSTOIEVSKI

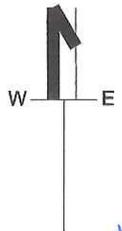
JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Simbología

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Ríos y Arroyos Principales Ríos y Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Ferrocarril <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Trazo Urbana 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Área Urbancable <p>Medio Ambiente</p> <ul style="list-style-type: none"> Recreación y Deporte Área Natural de Valor Ambiental Preservación Ecológica 	<p>Tránsito y Transporte</p> <p>Estructura Vial</p> <ul style="list-style-type: none"> De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Regional Regional Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta 	<ul style="list-style-type: none"> Transporte Público (Bús Troncal) Transporte No Motorizado
---	---	--	--



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

INFRAESTRUTURA HIDROSANITARIA

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

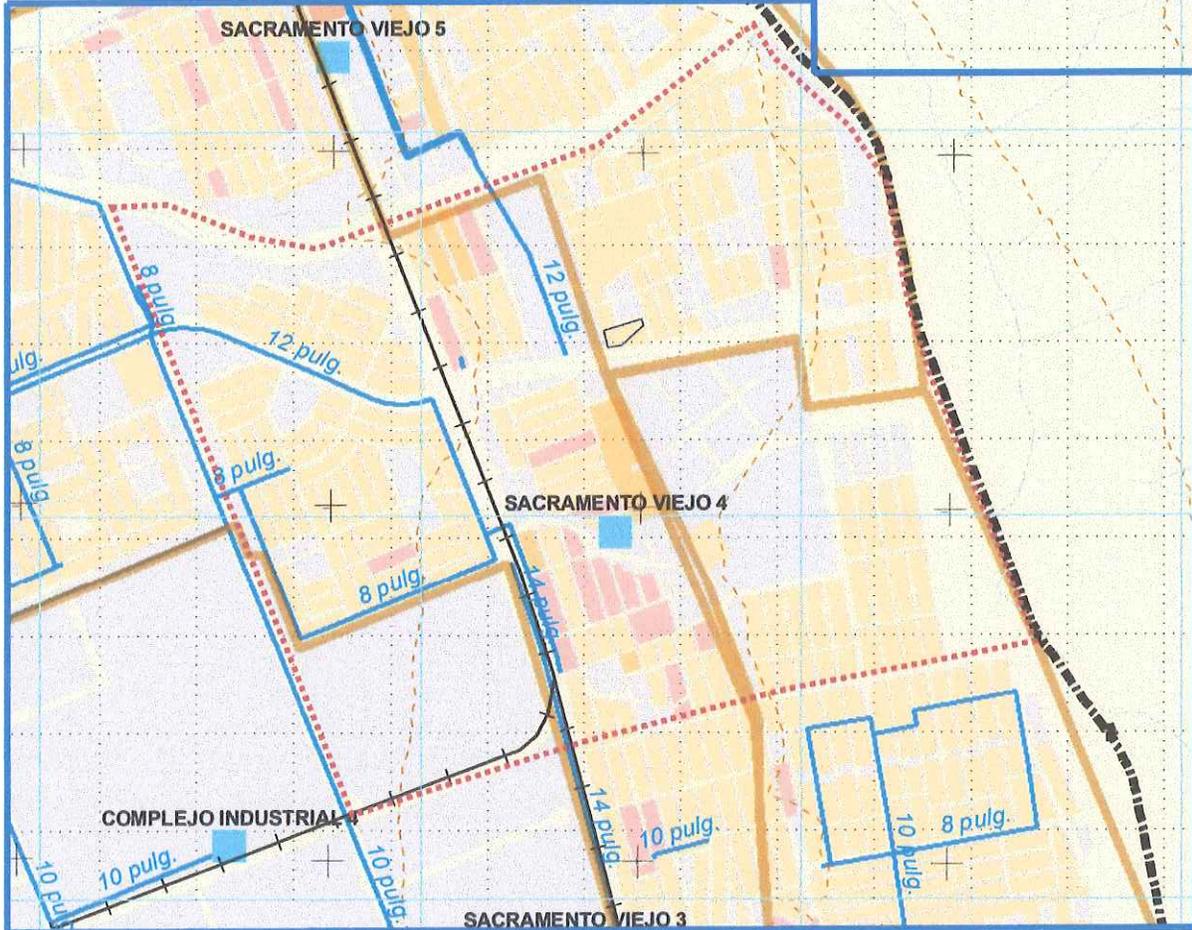
CLAVE CATASTRAL 439-022-010

DIAGNOSTICO

D-06

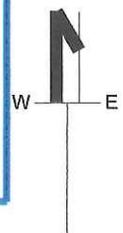
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
PLAZA DOSTOIEVSKI

JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

Simbología				
Relieve — Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Infraestructura □ Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombos ● Pozo ■ Pozo y Rebombos ■ Rebombos ● Tanques ● Tanque elevado ● Tanque y Rebombos	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) — 8 - 10 — 12 - 14 — 16 - 18 — 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda ■ 0% - 20% ■ 21% - 40% ■ 41% - 60% ■ 61% - 80% ■ 81% - 100%
Hidrografía — Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro ■ Traza Urbana			
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril				



INFRAESTRUTURA AGUA TRATADA

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

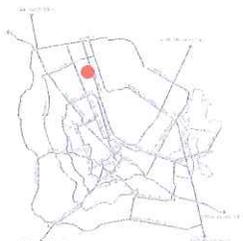
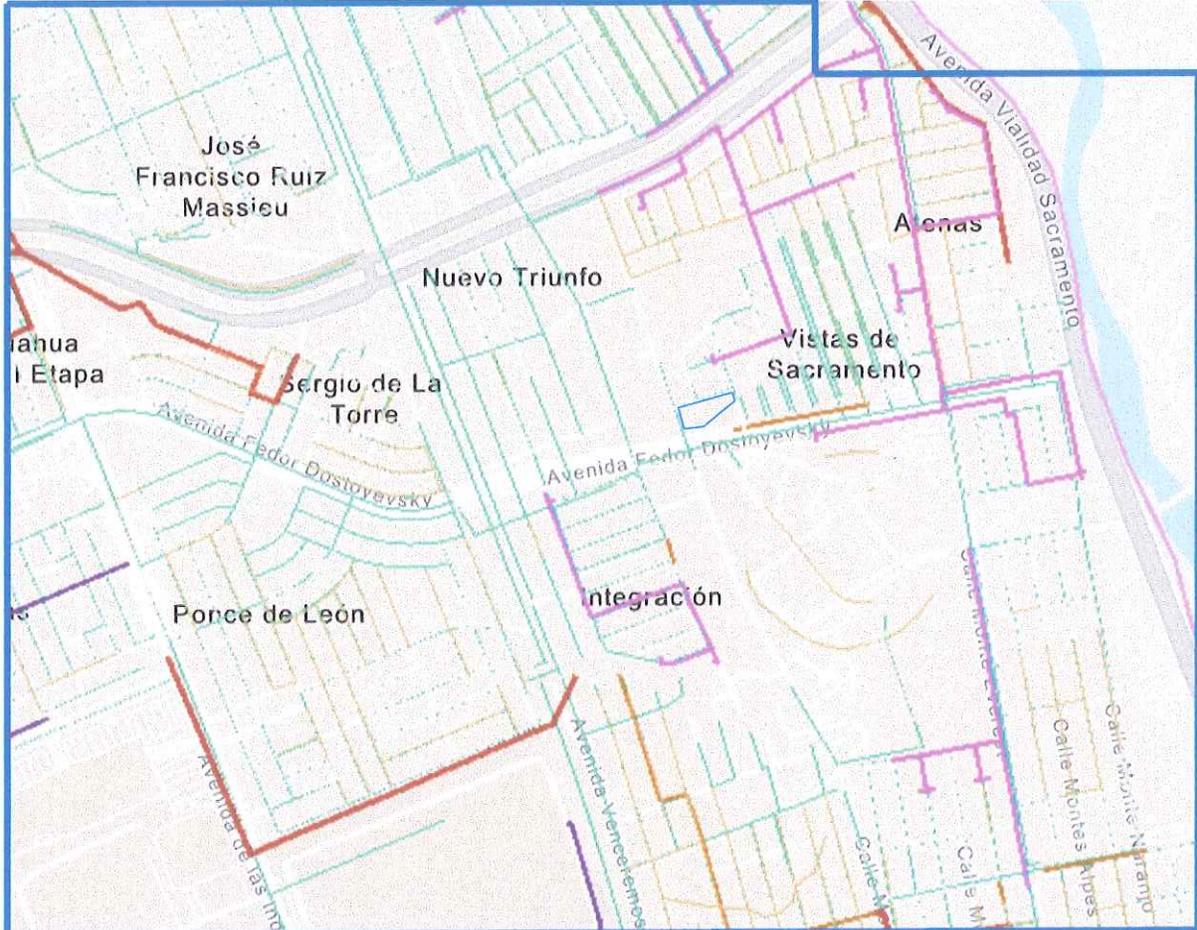
CLAVE CATASTRAL 439-022-010

DIAGNOSTICO

D-07

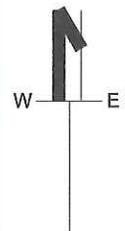
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
PLAZA DOSTOIEVSKI

JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Unidades de Gobierno</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> Traza Urbana <p>Usos de Suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria <p>Recreación y Deporte</p> <ul style="list-style-type: none"> Parques y Jardines Plazas 	<p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Garza de Agua potable Garza de Agua recuperada Planta Tratamiento <p>Red de agua recuperada</p> <p>Díámetro (pulg.)</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 - 2 3 - 6 7 - 10 11 - 16 17 - 24
---	---	--



RIESGOS HIDROMETEREOLÓGICOS

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

CLAVE CATASTRAL 439-022-010

DIAGNOSTICO

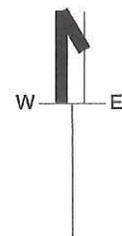
D-09

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
PLAZA DOSTOIEVSKI

JULIO 2024



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

USO DE SUELO

AV. FEDOR DOSTOIEVSKI 4701

FRACC. ATENAS V ETAPA , CHIHUAHUA CHIH

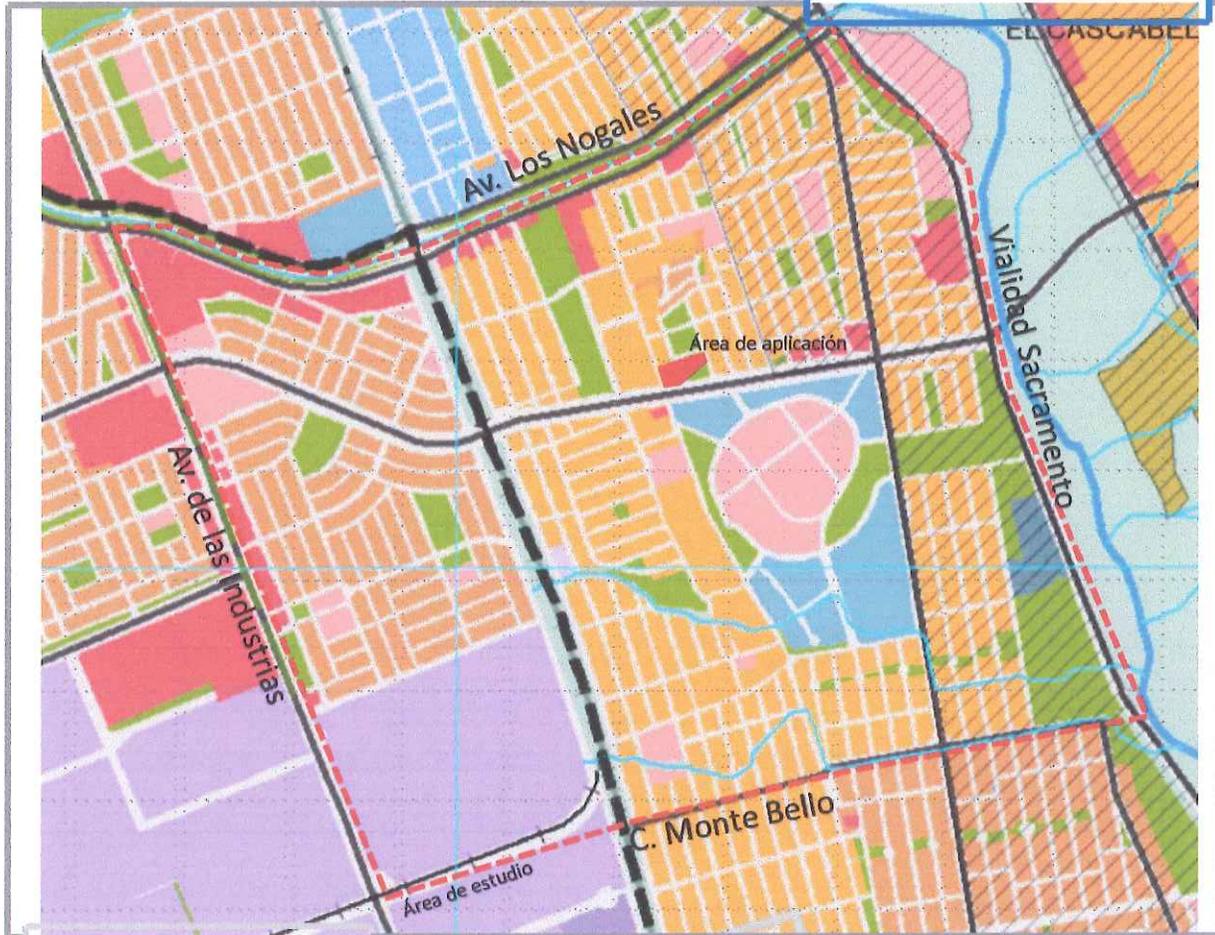
CLAVE CATASTRAL 439-022-010

**ESTRATEGIA
E-01**

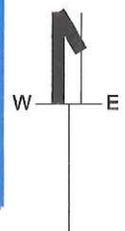
MODIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

PLAZA DOSTOIEVSKI

JULIO 2024



Simbología			
Hidrografía Arroyo Río Canal de Agua	Planeación Específica Área Natural Protegida Corredor Urbano Corredor de Movilidad Subcentro Urbano Avión Prolongación de Zona de Reserva (*) Polígono Reservado (PR) Reservas de EIS	Zonificación Secundaria Habitación Habitacional Compuesto de 1 - 4 niveles Habitacional de 5 - 12 niveles Habitacional de 13 - 25 niveles Habitacional de 26 - 35 niveles Habitacional de 36 - 45 niveles Habitacional de 46 - 55 niveles Habitacional de más de 55 niveles Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intermedio Mixto Moderado Mixto Bajo	Multi Suburbano Multi Suburbano II Industria Industria Alta Tecnología Industria Baja Tecnología Manufactura Equipamiento Equipamiento Comunitario Recreación y Esporte Uso Especial Zona de Desarrollo Urbano Área Especial de Desarrollo Urbanizado 1 Área Especial de Desarrollo Urbanizado 2 Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental
Vías de Comunicación Vía de Eje Principal Estructura Vial Precedente	Condiciones para usos Área de Reserva Condicionante Fiscal Área de Aterrizamiento	Equipamiento Especial PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Diversificada Baja Vivienda Diversificada Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercios PPC - Corredores y Comercio Comercio Intermodal Comercio Servicios Urbanos Comercio Servicios Comercios PPC - Centros Centro Polifuncional PPC - Nodos Nudo Comercial Nudo Intermodal Nudo Urbano	Unidades de Gobierno Centro de Población Zona de Operación





Chihuahua
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. **AUA 09395/2024**
CLAVE CATASTRAL: **439-022-010**

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua,

Hace constar;

Que el predio ubicado en la AVENIDA **FEDOR DOSTOIEVSKI**

Sector **87** Manzana **1** Lote **10** Código Postal **31146**

FRACCIONAMIENTO **ATENAS V**

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

***** **4701** ***** Esquina con la Calle Monte Clavel. (Nomenclatura y número oficial sujeto a cambio Esta propiedad respetará la restricción según proyecto. Predio ubicado en un sector de **Recreación y Deporte**, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 24, de fecha 23 de marzo de 2024, Séptima actualización. Se da para el uso de suelo autorizado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Nota.-Cumplirá con el estacionamiento mínimo reglamentario de acuerdo al Art. 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de Octubre del 2013.

Nota.-Este documento no acredita propiedad.

Nota.-La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día **25** del mes de **junio** de **2024**.

ATENTAMENTE

LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CÓRDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR


JASC/MMAM



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

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

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