

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 12 de julio de 2025.

No. 56

Folleto Anexo

ACUERDO N° 116/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

SAN ISIDRO AVALOS



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 116/2025

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 veintiséis de marzo del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**San Isidro Avalos**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de esta ciudad, con superficie de **2,179.16** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 veintinueve días del mes de abril 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 "**San Isidro Avalos**".



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 06/2025**

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 26 de marzo 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, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón le concede el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Jesús Carlos Alderete Varela, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "San Isidro Avalos", en el predio identificado como lote 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,179.16 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35... 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 el C. Jesús Carlos Alderete Varela, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "San Isidro Avalos", 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 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,179.16 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35.

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 31 días del mes de marzo 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
"SAN ISIDRO AVALOS"



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 el **C. Jesús Carlos Alderete Varela**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**San Isidro Avalos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,179.16 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Jesús Carlos Alderete Varela**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**San Isidro Avalos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,179.16 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**, 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 "**San Isidro Avalos**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el señor Jesús Carlos Alderete Varela, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Jesús Carlos Alderete Varela;

COTEJADO

[Handwritten marks]

[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"SAN ISIDRO AVALOS"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 35,134** de fecha 2 de septiembre del 2024, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos en donde hace constar un contrato de compra venta que celebran por una parte la sucesión testamentaria a bienes del señor Francisco Licón Chávez, representada en el acto por la señora Martha Alicia Licón García en su carácter de única y universal heredera y albacea de la citada sucesión, como la parte vendedora y por otra parte el señor Jesús Carlos Alderete Varela como la parte compradora con respecto al lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana 17 de la zona 1 de la colonia San isidro Labrador antes Ejido Avalos número 14003 de la calle Sierra Las Pampas de esta ciudad, con superficie de 2,179.16 metros cuadrados inscrito bajo el número 112 del Libro 7383 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2025-276235** expedido por Tesorería Municipal de fecha 18 de febrero del 2025;
5. **Oficio DASDDU/143/2024** de fecha 29 de octubre 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 721/2024** de fecha 20 de noviembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo especificado en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/144/2024** de fecha 28 de octubre 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/0348/2024** de fecha 12 de noviembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/267/2024** 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;
10. **Oficio SJ/DRPA/1215/2024** 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;
11. **Copia del Acta de la Sexta Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 13 de marzo del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar

PRESIDENC
CHIHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"SAN ISIDRO AVALOS"



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

- 12. Oficio DASDDU/155/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de marzo de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/155/2025 de fecha 18 de marzo 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 CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H35 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sexta Ordinaria celebrada el día 13 de marzo del 2025, 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 "**San Isidro Avalos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,179.16 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35**, 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:



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"SAN ISIDRO AVALOS"

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Carlos Alderete Varela, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**San Isidro Avalos**", 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 1 de la manzana 17 de la zona 1, ubicado en la calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la colonia San Isidro Labrador (antes Ejido Avalos) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,179.16 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H35.**

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 26 días del mes de marzo del año 2025.

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

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

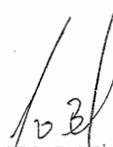
**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"SAN ISIDRO AVALOS"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL


MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JESÚS CARLOS ALDERETE VARELA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "SAN ISIDRO AVALOS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1 DE LA MANZANA 17 DE LA ZONA 1, UBICADO EN LA CALLE SIERRA LAS PAMPAS NO. 14003 DE LA COLONIA SAN ISIDRO LABRADOR (ANTES EJIDO AVALOS) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,179.16 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO SUBURBANO A HABITACIONAL H35.

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

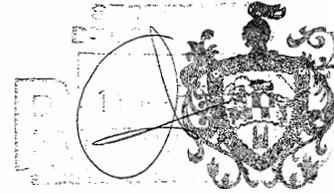


MUNICIPAL
JA, CHIH.

COTEJADO

X





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/155/2025

Chihuahua, Chih. 18 de marzo de 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 **Jesus Carlos Alderete Varela** en su carácter de propietario del predio identificado como lote 1 de la Manzana 17 de la Zona 1, ubicado en la Calle Sierra Las Pampas No. 14003 de la Colonia San Isidro Labrador (Antes Ejido Avalos), con una superficie de **2,179.16m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“San Isidro Avalos”** 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 **Mixto Suburbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 a uso de suelo **Habitacional H35**.

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/143/2024 de fecha 29 de octubre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“San Isidro Avalos”** 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. 721/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“San Isidro Ávalos”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/144/2024 de fecha 28 de octubre 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/0348/2024 de fecha 12 de noviembre 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO



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 | municpiochihuahua.gob.mx



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/155/2025

Chihuahua, Chih. 18 de marzo de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/267/2024 de fecha 18 de diciembre 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/1215/2024 de fecha 30 de diciembre 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 **"San Isidro Avalos"** fue presentado en la **Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **13 de marzo de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



PRESIDENTE MUNICIPAL

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO** el cambio de uso de suelo **Mixto Suburbano a Habitacional H35**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/143/2024 de fecha 29 de octubre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/155/2025

Chihuahua, Chih. 18 de marzo de 2025

Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

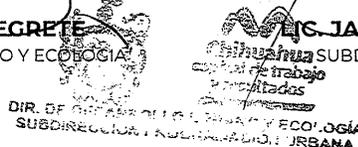
5. Oficio No. 721/2024 de fecha 20 de noviembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/144/2024 de fecha 28 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0348/2024 de fecha 12 de noviembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/267/2024 de fecha 18 de diciembre 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.
9. Oficio No. SJ/DRPA/1215/2024 de fecha 30 de diciembre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Sexta Sesión Ordinaria del día 13 de marzo del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "San Isidro Avalos"

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



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

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

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

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE _____ FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS _____ DÍAS DEL MES DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRD. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

SAN ISIDRO ÁVALOS

UBICACIÓN:

Lote 1 de la Manzana 17 de la Zona 1, Calle sin nombre en el Ejido de Ávalos, Chihuahua, Chih.

SUPERFICIE:

2,179.16 m²

PROMOTOR:

JESUS CARLOS ALDERETE VARELA

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO
D.R.U 016

AGOSTO 2024

CONTENIDO

1.	4
2.	5
2.1. PROCESO DE APROBACIÓN	
2.1.1.	5
2.1.2.	7
2.2. ÁMBITO FEDERAL	
2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
2.2.2. Ley de Planeación	
2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	
2.3. ÁMBITO ESTATAL	
2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua	
2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua	
2.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua	
2.4. ÁMBITO MUNICIPAL	
2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua	
3.	18
3.1. ALCANCE GENERAL	
3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.2.1. Definición de Área de Estudio	
3.2.2. Definición del Área de Aplicación	
4.	20
4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
4.1.1.	20
4.1.2.	20
4.1.3.	21
4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA	
4.3. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.3.1. Zonificación Primaria	
4.3.2. Zonificación Secundaria	
4.3.3. Estructura Vial	
4.4. DISPOSICIONES DENTRO DEL "MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL TABALAOPA-CONCORDIA"	
4.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.6. VALORES DEL SUELO	
4.7. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
4.7.1. Nivel Estatal	
4.7.2. Nivel Municipal	
4.7.3. Área de Estudio	
4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL	
4.8.1. Clima	
4.8.2. Geología	
4.8.3. Edafología	
4.8.4. Pendientes Topográficas	
4.8.5. Vegetación	
4.8.6. Hidrología Superficial	
4.8.7. Aguas Subterráneas	
4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	
4.9.1. Vivienda	
4.9.2. Comercio y Servicios	
4.9.3. Equipamiento Urbano	
4.9.4. Industria	
4.9.5. Estructura vial	
4.9.6. Transporte Público	
4.9.7. Infraestructura Existente	

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- 4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD
 - 4.10.1. Riesgos Geológicos
 - 4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos
 - 4.10.3. Riesgos Antropogénicos
- 4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
- 5. 65
 - 5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
 - 5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024
 - 5.1.2. Normatividad SEDATU
 - 5.1.3. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
 - 5.1.4. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
 - 5.1.5. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
 - 5.1.6. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
 - 5.1.7. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua
 - 5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
 - 5.1.9 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.
 - 5.1.10 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
- 6. 76
 - 6.1. ESTRATEGIA GENERAL
 - 6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR
 - 6.2.1. Modelo de Desarrollo
 - 6.2.2. Políticas de Desarrollo
 - 6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO
 - 6.3.1. Normatividad
 - 6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
 - 6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada
 - 6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones
 - 6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD
 - 6.5.1 Estacionamiento
 - 6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
- 7. 84
- 8. 85
 - 81
- 9. 86

1. INTRODUCCIÓN

El predio que nos ocupa se localiza en la zona suroriente de la ciudad, colindante con el límite de la mancha urbana, el suroriente se ha desarrollado de forma gradual a partir de la incorporación de suelo ejidal al desarrollo urbano, principalmente promoviendo la implementación de vivienda en serie y de autoconstrucción, por lo que en la zona podemos localizar una traza urbana con morfología variada, encontrando predios de grandes dimensiones, aptos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

A pesar de ser una zona en consolidación, cuenta con diversos usos actualmente asentados, tales como: zonas habitacionales, equipamientos urbanos, comercios y servicios, industria y recreación y deporte, lo anterior derivado de su cercanía con el Subcentro Sur-Oriente que cuenta con una vocación de generación de actividades productivas y que alberga una serie de equipamientos urbanos de tipo regional, como la Unidad Deportiva Sur, el Estadio Monumental de Béisbol, las instalaciones de la Feria de Santa Rita, el CRIT, la Estación de Transferencia Sur, el Hospital de Especialidades, la Central Camionera, Central de Abastos, entre otros.

El presente documento es promovido por Francisco Licón Chávez, que pretende desarrollar un conjunto de viviendas sobre un predio, catalogado como **Lote 1 de la Manzana 17, con una superficie de 2,179.16 m²** ubicado sobre la **Calle sin nombre dentro del Ejido Ávalos**, complementario a las necesidades de la zona y accesible al entorno, contando con toda la infraestructura necesaria, ya que se encuentra dentro del área urbanizada como lo indica la estrategia en la zonificación primaria del PDU 2040 vigente, siendo utilizado actualmente como vivienda unifamiliar.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo un cambio de uso de suelo de **Mixto Suburbano a Habitacional H-35**, que le permita albergar nueva oferta de vivienda en la zona, aprovechando su vocación de suelo y en congruencia con políticas de desarrollo urbano, como, el crecimiento integral y continuo de la ciudad, densificación y ocupación de los vacíos urbanos, y la diversificación y mezcla de usos de suelo, incluidas en el PDU 2040.



Imagen 1. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura agosto 2024.

Este documento pretende desarrollar un análisis de la zona de estudio y el polígono de aplicación, integrando un diagnóstico del medio natural y construido, que permita conocer la situación actual del sector, y una estrategia que indique el posible impacto que generará el desarrollo habitacional en la zona, así como las potencialidades del proyecto.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizará 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.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.
- En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- 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.
- X. 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.

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

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.

2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Este reglamento fue publicado en el anexo 3, con fecha del 5 de octubre 2013 y su última actualización el 27 de mayo del 2021.

Menciona el artículo 26 que, 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.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

2.2. ÁMBITO FEDERAL

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que 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.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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.

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

2.2.2. Ley de Planeación

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: “Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

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

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

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).
- IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y
- X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regulan este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

- I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996
- III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011
- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

Artículo 145.- La Secretaría promoverá que en la determinación de los usos del suelo se especifiquen las zonas en las que se permita el establecimiento de industrias, comercios o servicios considerados riesgosos por la gravedad de los efectos que puedan generar en los ecosistemas o en el ambiente tomándose en consideración:

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

Artículo 146.- La Secretaría, previa opinión de las Secretarías de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, de Gobernación y del Trabajo y Previsión Social, conforme al Reglamento que para tal efecto se expida, establecerá la clasificación de las actividades que deban considerarse altamente riesgosas en virtud de las características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables o biológico-infecciosas para el equilibrio ecológico o el ambiente, de los materiales que se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá,

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

La legislación local definirá las bases a fin de que la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, coordinen sus acciones respecto de las actividades a que se refiere este precepto.

2.3. ÁMBITO ESTATAL

2.3.1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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.

2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo 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.

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.

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

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

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL

2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a. El destino y conservación de predios;
 - b. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c. La utilización de la vía pública;
 - d. Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
- e. La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

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

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal; y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;
- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c. Construcción, reparación, ampliación o demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
 - e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la
- VII. ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- II. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- III. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;
- IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

- I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
- III. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

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

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del
- IV. Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- V. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean
- VI. necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- VII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VIII. IX. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
- X. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. Este procedimiento escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

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

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

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

Artículo 75. (...) Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

3. ANTECEDENTES

3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio es el obtener un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado como **Mixto Suburbano a Habitacional con densidad H35**, para albergar viviendas, aprovechando su ubicación, su accesibilidad presentes y futuras e infraestructura, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.

3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

3.2.1. Definición de Área de Estudio

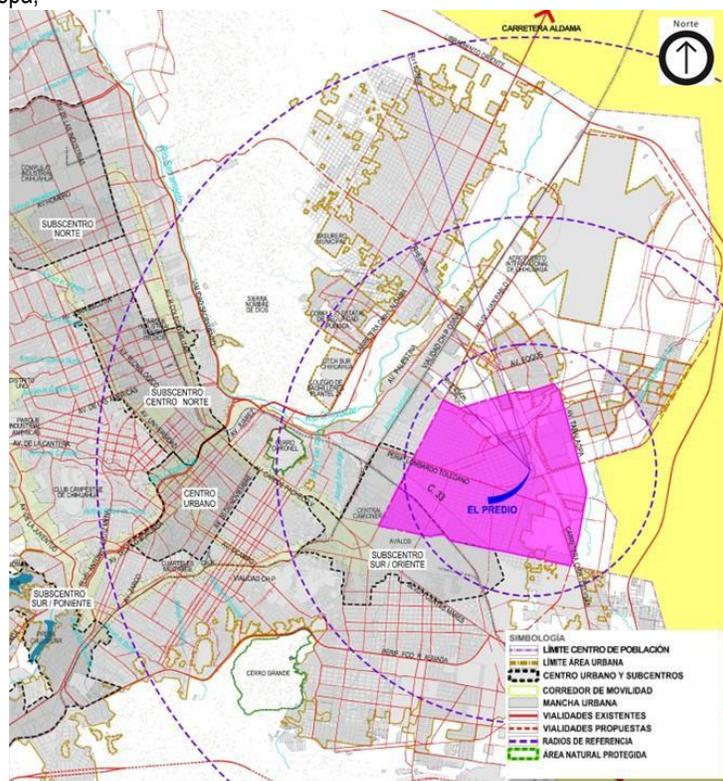
El área de estudio se delimitó en función de establecer un área que nos permita realizar un diagnóstico completo, para evaluar el potencial de desarrollo del predio e identificar las posibles debilidades de la zona, lo anterior con la finalidad de sustentar el desarrollo del polígono de aplicación.

La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de 1,849.8767 Ha. Y se encuentra delimitada por las siguientes vialidades:

- ✓ Al Norte se define por la Av. Parques de Oriente,
- ✓ Al Este colinda con Av. Tabalaopa,
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad propuesta C. Industrial Dos,
- ✓ Al Oeste colinda con el Blvd. Juan Pablo II.

Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, equipamientos urbanos considerando una superficie más grande del polígono de aplicación que nos ocupa, tomando en cuenta los límites de las colonias, así como los límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.



Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

3.2.2. Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un predio ubicado al interior de la mancha en la zona suroriente de la ciudad, denominado como Lote 1 de la Manzana 17, que cuenta con una superficie de 2,179.16 m² localizado sobre la Calle sin nombre, dentro del Ejido de Ávalos en esta ciudad, contando con clave catastral 966-081-045. El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al Norte colinda con la Calle sin nombre con 42.19 m de ancho
- ✓ Al Este linda con la Calle Sierra de los Arados (antes calle sin nombre) con 51.64 m de largo,
- ✓ Al Sur colinda con la Calle San Isidro, con un frente de 42.22 m, y
- ✓ Al Oeste limita con Calle sin nombre con un tramo de 51.62 m de longitud.



Imagen 3. El predio.

4. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En éste capítulo se integran una serie de análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

4.1.1. Ámbito Regional

La posición estratégica la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

En el contexto regional, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

Imagen 4. Datos de población, INEGI 2020. Fuente: IMPLAN.



4.1.2. Ámbito Urbano

El sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, por lo que, el crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del DENUE 2021.

De acuerdo con los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa reside entre 200 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

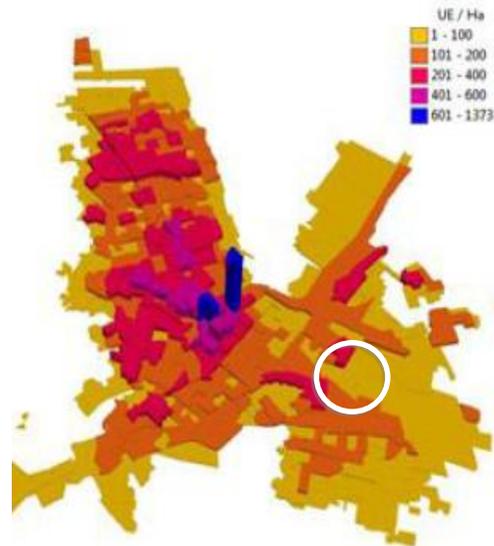


Imagen 5. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: DENUE.

4.1.3. Ámbito de Influencia

El predio se encuentra cercano al polígono del Subcentro Sur Oriente, el cual alberga diversos usos de suelo, habitacional, comercio y servicios, industria de bajo impacto, microindustria, equipamiento urbano y recreación y deporte, estos últimos han sido desarrollados los últimos años, albergando equipamientos regionales importantes como: Centro de Rehabilitación Integral Teletón (CRIT), el Hospital Infantil de Especialidades, la Deportiva Sur, Mercado de Abastos, Central Camionera, el Estadio Monumental de Béisbol y las instalaciones para la Feria de Santa Rita. Así mismo se encuentra rodeado por vialidades de gran importancia, mismas que representan los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios, equipamiento y comercio especializado.

La zona se encuentra totalmente accesible, mediante los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es el Perif. Vicente Lombardo Toledano, Blvd. Juan Pablo II, Blvd. José Fuentes Mares, Av. Parques de Oriente, C. Sierra Pedernales, C. Sierra el Cuervo, C. Sierra de la Silla, mismas que permiten la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, los equipamientos y sobre todo a las franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de estos ejes viales. Así mismo es una zona con un alto potencial de accesibilidad, ya que el PDU 2040 plantea la construcción de varias vialidades a futuro, que vienen a complementar la estructura vial del sector.

El polígono de aplicación cuenta con infraestructura cercana de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, así como equipamientos regionales y básicos, corredores urbanos comerciales y de servicios.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El régimen de tenencia de la tierra del predio correspondiente al Lote 1 Manzana 17 ubicado en la Calle sin nombre en el Ejido de Ávalos que cuenta con una superficie de 2,179.16 m², es el de propiedad privada, amparándose la propiedad de dicho predio a favor de Francisco Licón Chávez, lo cual consta en el Título de propiedad No. 00000005436, celebrado el 08 de julio de 1994, a cargo del Ing. Edgar Alan Caraveo Camargo, Delegado del Registro Agrario Nacional, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como sus dimensiones. Dicho predio cuenta con clave catastral 966-081-045.

Se anexa copia de las escrituras, así como, el Título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional. Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano D-02.

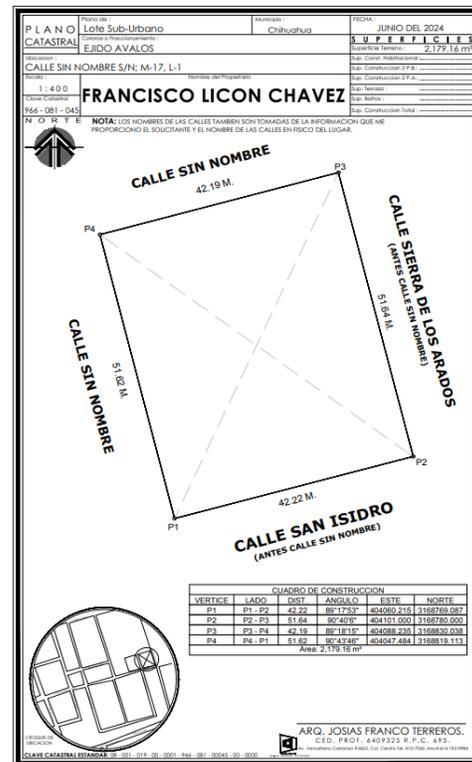


Imagen 6. Plano Catastral y cuadro de construcción.

4.3. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta por medio del Centro Urbano y los Subcentros Urbanos (Norte, Centro Norte, Sur Poniente y Sur Oriente), principales componentes del modelo policéntrico y zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos de movilidad que fortalecen su dinámica de traslados.

El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad, se encuentra localizado a 2.9 km del Subcentro Sur Oriente el cual cuenta con vocación habitacional, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento urbano, que contiene elementos como es el caso de la Ciudad Deportiva Sur, el CRIT, Central de Abastos, Central de Autobuses Foráneos, Hospital Infantil de especialidades, Estadio Monumental de Béisbol, Instalaciones para la Feria de Santa Rita y la Terminal Sur del SITP. Dicho subcentro está conectado con el Centro Urbano y Subcentro Urbano Centro Norte, por medio del Corredor de Movilidad Heroico Colegio Militar, y con el Subcentro Urbano Sur Poniente, por medio del Corredor CH-P.

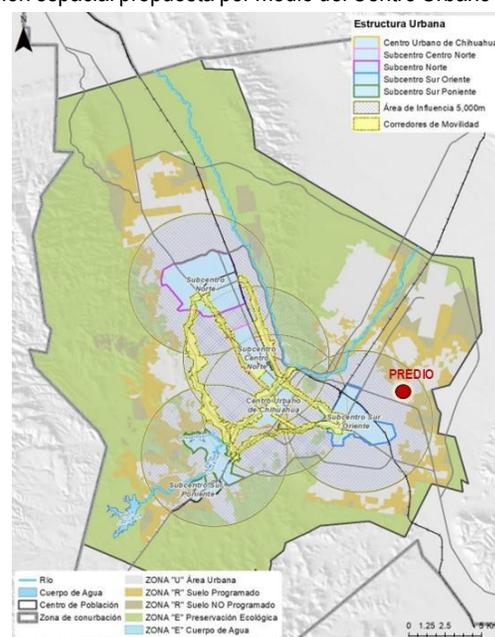


Imagen 7. Estructura Urbana de la Ciudad. Fuente: PDU 2040.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS



Imagen 8. Ubicación del predio con respecto al Subcentro Urbano Sur Oriente. Fuente: PDU 2040.

El área de estudio es una zona que se considera en consolidación, a pesar de ello, cuenta con asentamientos habitacionales existentes con tipologías de vivienda variada, principalmente de vivienda en serie, así como importante presencia de comercio y servicios, conformados en los diferentes corredores comerciales asentados en las principales vialidades.

4.3.1. Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se llevará a cabo en el centro de población, en los cuatro distintos tipos de zonas que se distinguen, **el Área Urbana que es donde se ubica el predio**, las zonas de reserva definido por el área de Suelo Programado y Suelo No Programado y la zona de Preservación Ecológica.

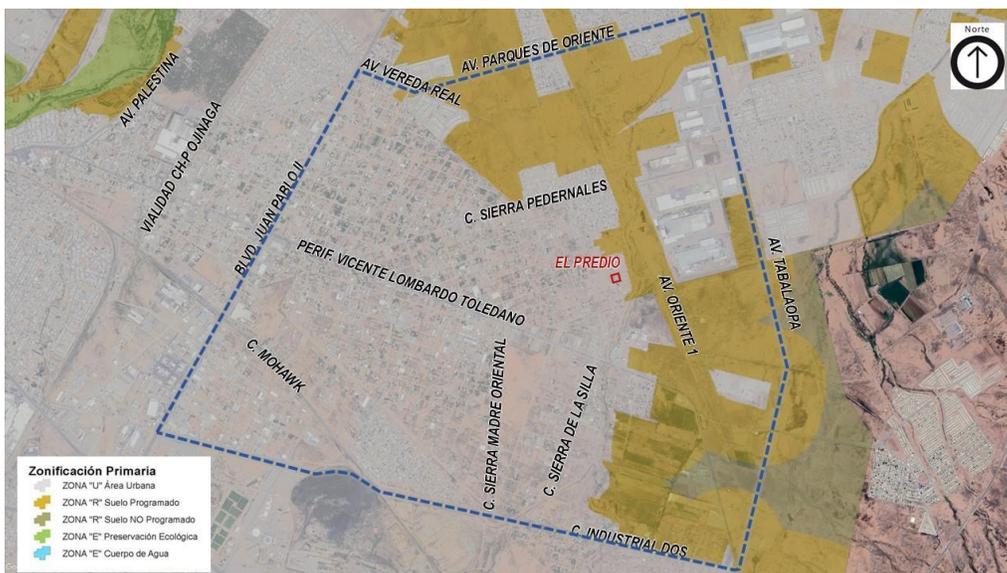


Imagen 9. El predio y la zonificación primaria. Fuente: PDU 2040.

4.3.2. Zonificación Secundaria

De acuerdo con el PDU 2040 en su séptima actualización, el uso de suelo actual sobre el predio en el que se pretende la modificación es de **Mixto Suburbano**, encontrándose dentro de la zona urbana, y próximo a desarrollos de tipo habitacional campestre y habitacional unifamiliar, así mismo se encuentra cercano a un corredor comercial sobre el Perif. Vicente Lombardo Toledano y una zona industrial. El acceso directo al predio es por la C. San Isidro antes denominada Calle sin nombre.



Imagen 10. El predio y los usos de suelo, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040.

El uso Mixto Suburbano se define como zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/hat y corredores de usos comerciales y de servicios. Y se norma mediante la siguiente tabla:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS MIXTOS

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remítirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.70	2.50	SP	SR	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Imagen 11. Normatividad de usos mixtos. Fuente PDU 2040.

4.3.3. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo por la vialidad local denominada C. San Isidro antes denominada Calle Sin Nombre, cuenta con una sección vial de 14.00 m, contando con 2 carriles por sentido, y banquetas en ambos lados, conectando con el Perif. Lombardo Toledano. Cabe señalar que la calle San Isidro se encuentra sin pavimentar, esperando, ya que es una vialidad planteada a futuro.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS



Imagen 12. Estructura vial y el predio. Fuente: SIGMUN 2024.

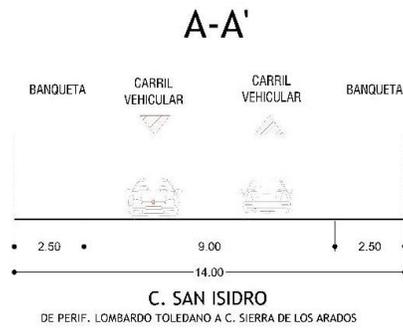


Imagen 13. Sección actual e imagen de la C. San Isidro (14.00 m de ancho).

4.4. DISPOSICIONES DENTRO DEL “MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL TABALAOPA-CONCORDIA”

De acuerdo con la Modificación al Plan de Desarrollo Urbano Tabalaopa-Concordia (IMPLAN 2007) el predio se encuentra dentro del polígono determinado para el plan, el cual tiene como objetivo principal promover la creación de nuevos asentamientos industriales y habitacionales en la zona sur de la ciudad, reestructurando los usos de suelo existentes.

Objetivos particulares:

1. Fomentar el desarrollo de las actividades productivas para alcanzar una mayor sostenibilidad de la zona mediante el empleo, que ayude a mejorar la calidad de vida de la población.
2. Readecuar los usos de suelo y la zonificación secundaria como resultado del equilibrio que se busca entre la promoción de nuevos usos industriales, la existencia de diversos proyectos habitacionales, y los equipamientos y servicios complementarios.
3. Promover una vinculación estrecha entre usos diversos y sistemas eficientes y racionales de movilidad interna de la población tanto en vehículo privado como en transporte público y peatonal, permitiendo la integración más directa con el resto de la ciudad.
4. Establecer un esquema jerarquizado de espacios para generar núcleos de equipamientos públicos que fomenten la accesibilidad de la población a los servicios que sustentan y fomentan su calidad de vida.
5. Disminuir los impactos del medio urbano sobre el natural referente a la ocupación de una zona que requiere un adecuado manejo hidrológico por topografía y presencia de escurrimientos.
6. Racionalizar el uso de la infraestructura urbana y el territorio promoviendo zonas de mayor densidad poblacional.
7. Potenciar el efecto detonador en beneficio de la mejora y consolidación de los precarios y dispersos asentamientos que separan la zona de Tabalaopa con la ciudad.
8. Dotar de normas técnicas y de diseño urbano para ordenar la ocupación del suelo y el desarrollo de la zona.

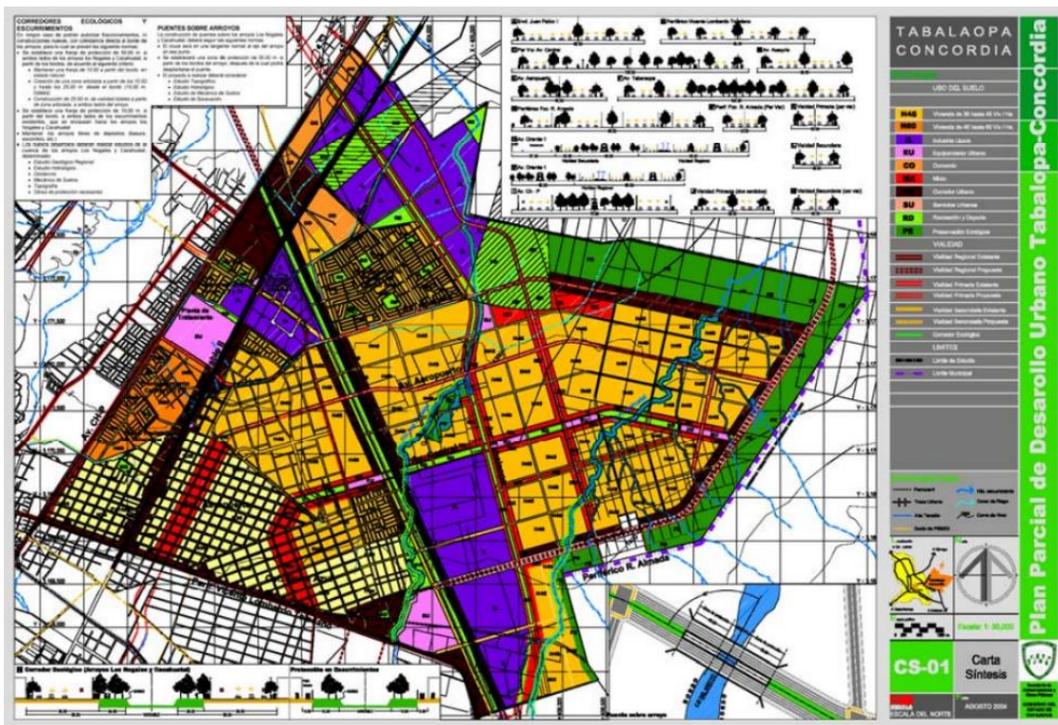


Imagen 14. Carta Síntesis PP Tabalaopa-Concordia.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Políticas de Desarrollo Urbano

Política de crecimiento, Política de consolidación, Política de conservación, Política de mejoramiento y Política de regulación

POLÍTICAS DE DESARROLLO POR EJE RECTOR DEL PLAN		
Eje rector	Acciones prioritarias	Política a la que impacta
Usos de suelo	Fomentar la existencia de esquemas de vivienda de alta densidad y poco terreno.	
	Reducir impactos a usos por análisis y adecuación de estructura vial	
	Controlar el desarrollo de la zona norte por dificultad técnica para dotación de infraestructura (largo plazo)	
	Fomentar esquemas de coordinación para cincar los objetivos planteados por el Plan	

Imagen 15. Políticas y acciones prioritarias de desarrollo urbano por eje estratégico del PP Talaopa-Concordia.

4.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La disposición física de una ciudad tiene un impacto significativo en cómo viven sus habitantes, en la preservación del medio ambiente y en la interacción social. Los factores clave que organizan esta disposición se basan en la manera en que está estructurada la parte más activa y pública de la ciudad, esto nos permite entender que una ciudad debería funcionar como un sistema que busca mejorar la calidad de vida de sus residentes minimizando su impacto al medio ambiente.

Atractores. El predio se localiza en la zona sur oriente de la ciudad, a 2.9 km del Subcentro Urbano Sur Oriente, el cual, cuenta con carácter regional al aprovechar la potencia de sus nodos de comunicación, y de equipamientos urbanos como la Deportiva Sur, la Central de Autobuses Foráneos, la Central de Abastos, CRIT, la estación de transferencia sur del SITP, Instalaciones de la Feria de Santa Rita, lo convierten en gran concentrador de actividades y detonante económico.

Como vías de accesibilidad principales se encuentran las vialidades, Perif. Vicente Lombardo Toledano, siendo la vialidad que conecta este sector de la ciudad con la zona centro, y se transforma en la Carretera 45 con rumbo hacia el municipio de Delicias, así mismo se visualiza el Blvd. Juan Pablo II, vialidad que conecta de norte a sur, y directamente lleva al Aeropuerto Internacional de Chihuahua, estas vialidades forman parte de la jerarquía arterial de la estructura vial, en las que se ubican reservas industriales, comerciales, de servicios, algunas ya desarrolladas.

La cercanía del Aeropuerto, el cruce de las vías férreas Chihuahua al Pacífico y Chihuahua México y la Central de autobuses foráneos fungen como nodo de vinculación regional y debido a su carácter urbano, lo cual hace que la zona sea un atractor fuera del área de estudio y como atracción natural se encuentra el Cerro Grande, mismo que permite disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, al oriente del predio se encuentra el Arroyo Los Nogales Sur y el Arroyo El Cacahuatal.



Imagen 16. Elemento de atracción natural Cerro Grande.

Núcleos de Actividad. El principal núcleo concentrador de actividad se encuentra sobre el corredor comercial del Perif. Lombardo Toledano, en donde se concentran la mayor parte del comercio y servicios del área de estudio, así como también concentra actividades de tipo industrial y de equipamiento urbano, con pequeños y grandes negocios, también podemos ver una concentración de comercios dentro de las áreas habitacionales. Entre las principales actividades comerciales se encuentran: tiendas de autoservicio, ferreterías, herrerías, empresas dedicadas a la construcción, estéticas, cafeterías, tortillerías, entre otras.

Otra zona de concentración de actividades es el Subcentro Urbano Sur Oriente, que cuenta con equipamiento urbano existente de carácter urbano y regional, atrayendo a la población de toda la ciudad, e incluso de otras localidades o municipios cercanos.

Así mismo, otro núcleo que concentra actividades de tipo industriales es el Complejo Industrial Oriente, que cuenta con industrias como American Industries, Superior Industries, Manufacturas Vitromex, Fokker Aerostructures, entre otros.

4.6. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral variable, donde el predio colinda de manera directa con un nivel medio-bajo y en el resto del polígono niveles medio y medio-bajo.



Imagen 17. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2024.

El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona donde se encuentra el predio es de \$388.00 pesos el m2, las colindancias cuentan con valores de hasta \$819.00 al norte del predio. Fuera del polígono de estudio los valores rondan entre \$166.00 hasta \$945.00 pesos el m2.

4.7. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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

4.7.1. Nivel Estatal

De acuerdo con la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total del país.

Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

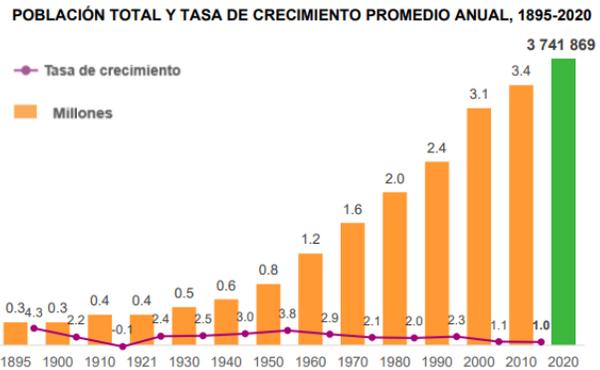


Imagen 18. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégicas-urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible. Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas, comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

4.7.2. Nivel Municipal

El Municipio de Chihuahua ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

De acuerdo con la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

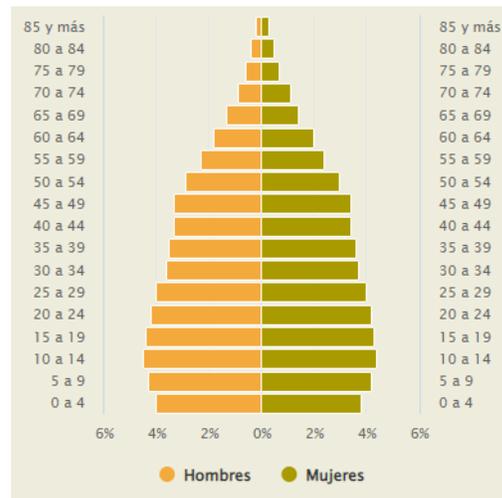


Imagen 19. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.



Imagen 20. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

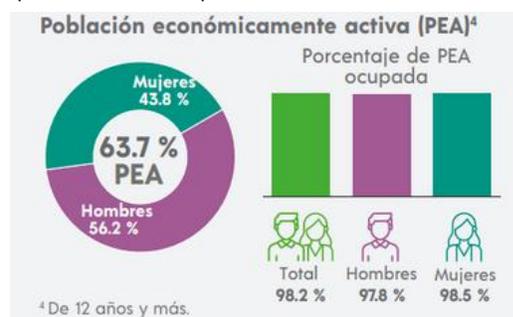


Imagen 21. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 474,416 habitantes.

Imagen 22. Población ocupada PEA. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población. Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.

Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	547,457
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	4,243
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	60,484
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	14,047
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	113,293
Población afiliada a servicios de salud en Pemex, Defensa o Marina	3,144
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	45,948
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	60,581

Imagen 23. Derechohabientes del Sector Salud.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

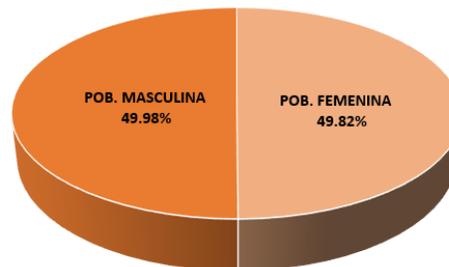
4.7.3. Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 31 Áreas Geoestadísticas Básicas, destacando la siguiente información:



Imagen 24. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población. Dentro del área de estudio se delimitan 31 Agebs en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 16,306 personas, predominando la población masculina con un 49.98% de la población con 8,149 hombres, mientras que la población femenina ocupa un 49.82% contabilizando 8,123 mujeres. Sin embargo, la diferencia entre la relación de hombres y mujeres es muy poca, concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.



La manzana donde se localiza el predio, cuenta con una densidad de población de 0 a 13 Pobl./ha.; mientras la densidades colindantes al predio cuentan con una densidad de 106-189 pobl./ha y 14 a 31 pobl./ha. Por lo que la zona está caracterizada por asentar baja densidad de población.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

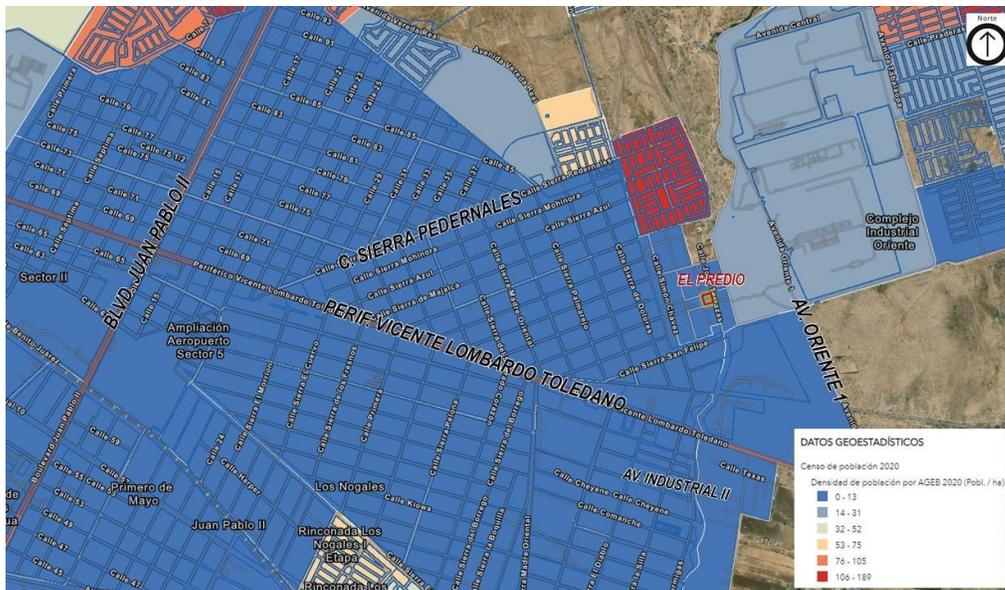


Imagen 26. Censo de Población 2020. SIGMUN.

Población en situación de vulnerabilidad. De la población total, el 4% cuenta con algún tipo de discapacidad, con una cantidad de 654 personas, y la población con limitaciones es de 1,746 habitantes representando el 10.71% del número total de habitantes dentro del polígono de estudio. Así mismo, se encuentra que mayoría de población que cuenta con una discapacidad cuenta con una edad de 15 a 69 años.

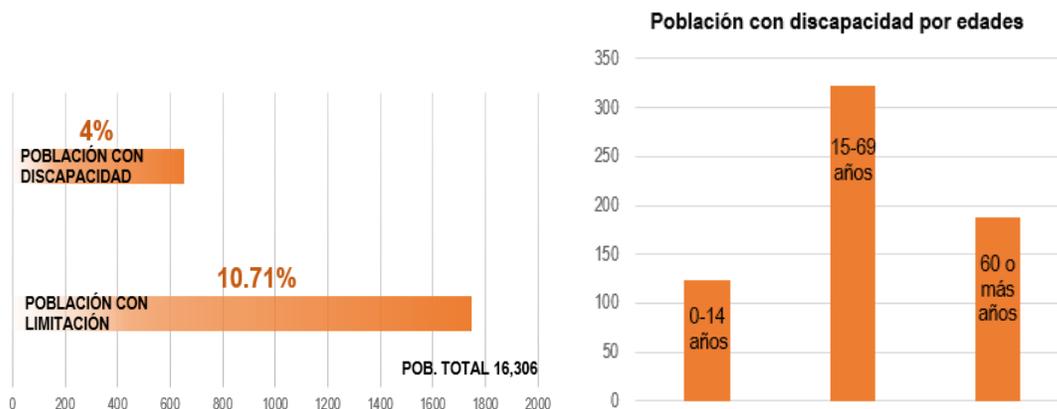


Imagen 27. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Salud. De la población afiliada se detectan 14,205 habitantes representando el 87.12% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 65.66%, seguido del Instituto de Salud para el Bienestar con el 18.70%. Con respecto a la población sin afiliación, se encontraron 2,006 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12.3%.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

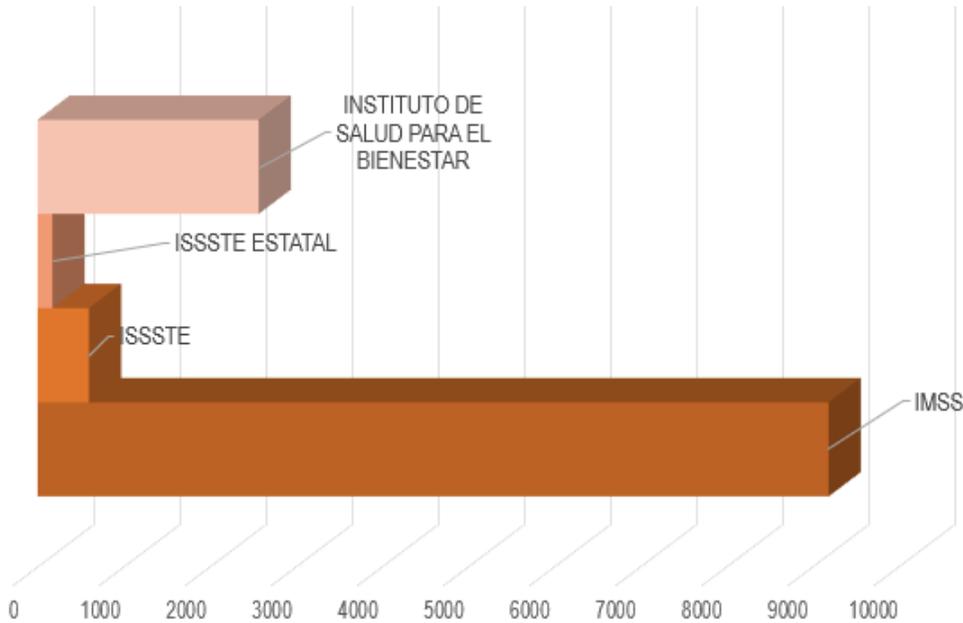


Imagen 28. Población afiliada a algún servicio del Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

Vivienda. En la zona de estudio se encontraron 6,312 viviendas particulares, de las cuales el 82.1% son viviendas particulares habitadas (5,184), mientras que el índice de viviendas particulares deshabitadas es de 17.9%, es decir 1,128 viviendas. Este valor contrasta con otras zonas de la ciudad, ya que la zona tendría una tendencia de la población al abandono de vivienda.

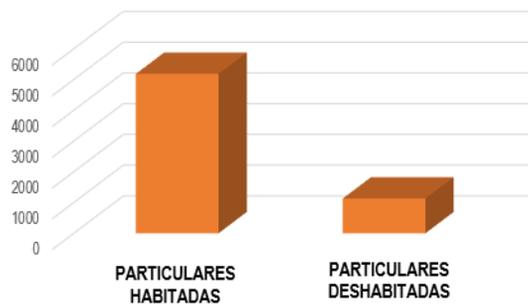


Imagen 29. Viviendas particulares habitadas y deshabitadas. Fuente INEGI, Censo 2020, información por AGEB.

Sector económico. La población de 12 años o más económicamente activa representa un 53.35%, es decir 8,699 personas, donde el 52.17% se considera población ocupada de 12 años o más, cuantificando 8,507 personas, concluyendo que solo 3.89% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo formal.

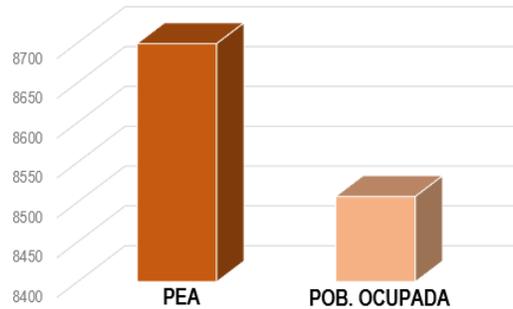


Imagen 30. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.8.1. Clima

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.



Imagen 31. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es mayo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

4.8.2. Geología

El predio se localiza por tipo de suelo Q(al) definido como aluvial son suelos de textura mediana a moderadamente fina, o sea que son generalmente de textura franco-limosa a franco arcillo limosa y tienen algún contenido calcáreo que les comunica un pH algo alcalino.

De acuerdo a las características del suelo, a la hora de generar el proyecto, se recomienda plantear retirar la capa de limos arcillosos y mejorar el suelo con un tratamiento de porcentaje de material calizo y con calhidra, las proporciones exactas las deberá sugerir un laboratorio especializado en suelos, por lo que se deberá realizar un estudio de mecánica de suelos para determinar el tratamiento específico a realizar.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

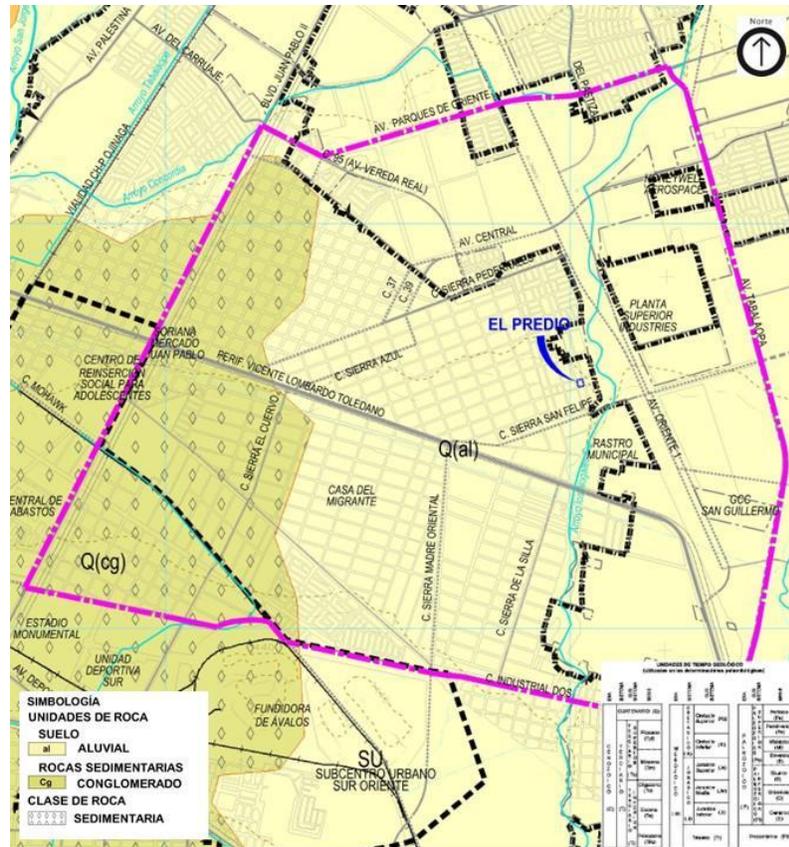


Imagen 32. Plano de Geología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Colindante al poniente del predio la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, del tipo Q(cg) definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm), la que también se les conoce como ruditas., la cual se encuentra en gran parte de la ciudad.

4.8.3. Edafología

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Castañozem que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos de color castaño o pardo, principalmente localizados en climas semisecos, cuentan con una capa superficial oscura y gruesa, rica en materia orgánica y nutrientes. Con mezcla de Cálculo, con características de suelos con una capa de más de 15 cm. De espesor rica en cal o yeso, de textura media; con una capa subsuperficial petrocalcica profunda, fuertemente cementada por carbonato de calcio y magnesio dentro de los 50 cm de profundidad.

Al oriente del predio podemos encontrar el suelo conocido con Xerosol Háptico, con suelo secundario Regosol Eurotrítico en su fase física gravosa y clase textural gruesa.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

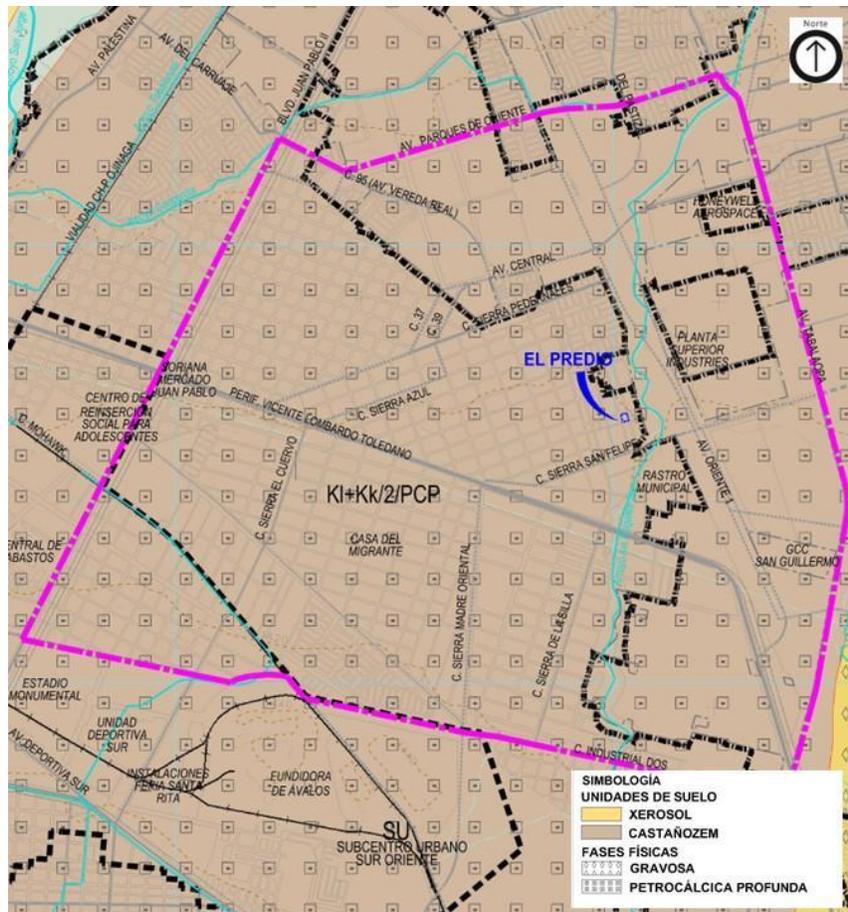


Imagen 33. Plano de Edafología de acuerdo con el PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

4.8.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el norte y oeste hacia el río Chuviscar y río Sacramento, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

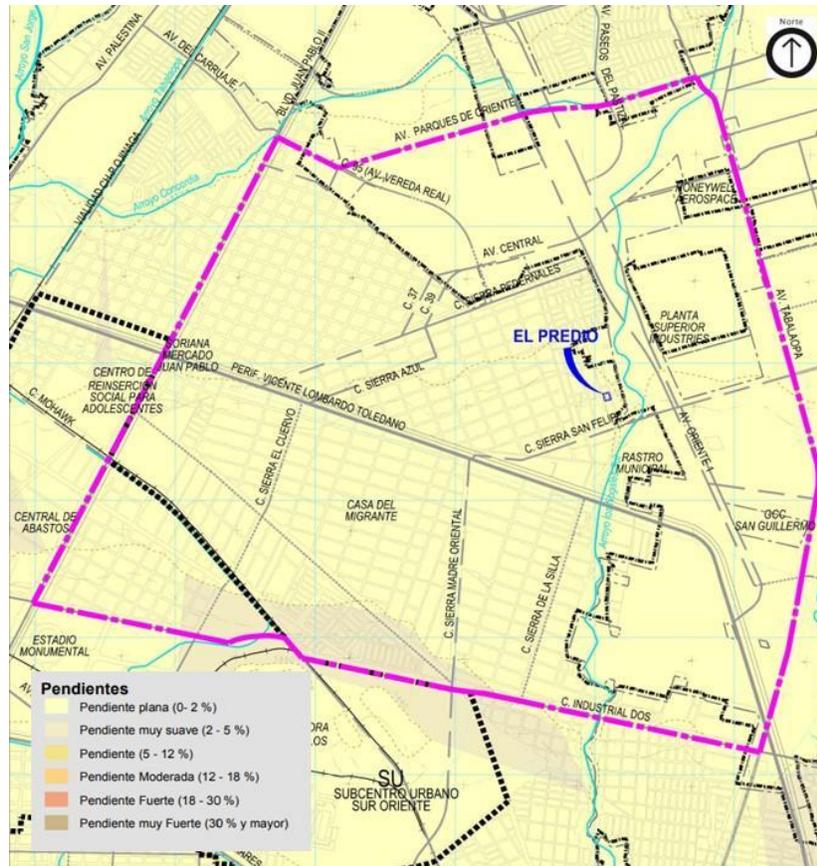


Imagen 34. Topografía en el predio. Fuente: IMPLAN.

Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. San Isidro, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1393 a 1394 msnm.



Imagen 35. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, agosto 2024.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Así mismo, al oeste del predio a poco más de 3,000 m, se localiza el Arroyo la Concordia, el cual se encuentra canalizado sobre canal, en sus zonas más cercanas al predio, la pendiente de este cuerpo de agua desemboca hacia el poniente, en el Río Chuvíscar, por lo que no afecta al predio.



Imagen 37. Localización de Arroyo los Nogales Sur con respecto al predio. Fuente: SIGMUN.

El polígono de aplicación no presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.

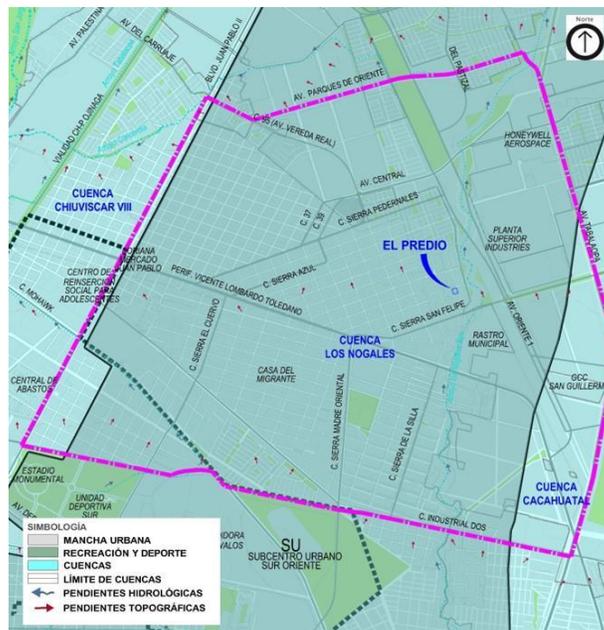


Imagen 38. Subcuencas hidrológicas en el predio.

4.8.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto.

El sentido de las corrientes subterráneas es de sur-poniente a nor-oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

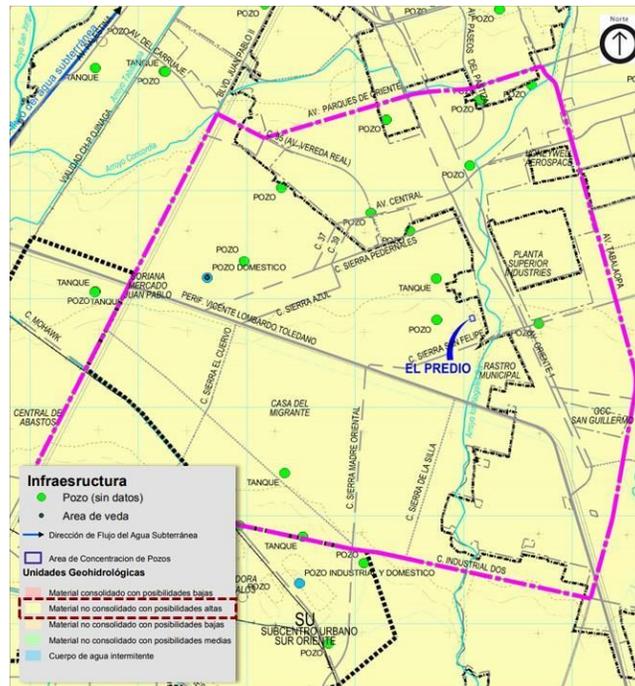


Imagen 39. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

Dentro del polígono de estudio, se cuenta con la siguiente infraestructura:

ELEMENTO	CANTIDAD
Pozo	9
Pozo Domestico	1
Tanque de almacenamiento	3

Específicamente al sur del predio, a 200 m. Se encuentra el pozo denominado Sierra Azul, mientras que al norte del predio a 525 m. se ubica el tanque Sierra Azul, ambos propiedad de JMAS.

4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio que nos ocupa ha presentado una consolidación progresiva de usos de carácter comercial e industrial, así como de vivienda y giros no habitacionales, su cercanía con el Subcentro Urbano Sureste ha generado que la vocación de su suelo se diversificará en los últimos años, detonando también la introducción de equipamiento urbano básico y regional, así como equipamiento dirigido a la recreación y el deporte.

Se caracteriza por ser una zona accesible, derivado de la existencia de vialidades con alta jerarquía, como son el Perif. Vicente Lombardo Toledano, vialidad arterial, y el Blvd. Juan Pablo II, vialidad de jerarquía primaria. A pesar de tener pocas vialidades construidas, se encuentran planteadas en el PDU vigente, nuevas vialidades que vendrán a complementar la accesibilidad a la zona.

4.9.1. Vivienda

El área de estudio presenta un grado bajo de consolidación habitacional, con tipologías habitacionales enfocadas a sectores socioeconómicos en su mayoría bajos, que está integrada por las siguientes colonias: Sierra Azul, Rincones de Sierra Azul, Prado Sur, Veredas del Sur, Aeropuerto, Los Nogales, Rinconada los Nogales y 1º. De Mayo Ampliación.



Imagen 40. Plano Asentamientos humanos por colonias y sus usos de suelo. Fuente: SIGMUN.

Se localiza en la zona sectores de vivienda catalogada como suburbana de tipo granja, que conviven en entornos mixtos conformados por vivienda popular, producto de la subdivisión de terrenos y por la diversidad de actividades comerciales.

Los usos habitacionales de la zona de estudio son de Habitacional H-45, H-60 y H-60+ con lotes a partir de los 90 m², albergando viviendas de interés social bajo en su mayoría, dichas viviendas, se caracterizan por contar con una sola planta, aunque también se encuentran algunas con doble planta, con superficies variables; construidas con block o ladrillo, con fachadas tradicionales.

Al norte del predio se localizan una serie de fraccionamientos de reciente construcción, denominados Rincones de Sierra Azul en sus etapas I, II, III y IV, asentados sobre uso de suelo Habitacional H-45, este fraccionamiento se considera de nivel socioeconómico bajo. La tipología de vivienda se caracteriza por ser vivienda construida en serie, con un nivel, con material tipo block y sus fachadas son iguales, homogeneizando la imagen de la zona. El fraccionamiento cuenta con áreas verdes y equipamiento urbano que ya está desarrollado. Aun así, el

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

fraccionamiento tiene alto abandono de vivienda, ya que inicialmente los dueños demandaron a la constructora, ya que las viviendas presentaban hundimiento y daños estructurales, tras el abandono, estas viviendas fueron ocupadas por paracaidistas.



Imagen 41. Vivienda en el fraccionamiento Rincones de Sierra Azul. Fuente: Captura Google Earth, agosto, 2024.

Así mismo, colindante a Rincones de Sierra Azul, se ubica también la colonia Prado Sur, en sus etapas I, II y III, definida de acuerdo con el PDU 2040, con uso de suelo Habitacional H-60, con características similares al fraccionamiento antes mencionado, ya que cuenta con nivel socioeconómico bajo, construcciones de una planta a base de block, de vivienda tipo en serie.



Imagen 42. Viviendas en el fraccionamiento Prado Sur. Fuente: Captura Google Earth, agosto, 2024.

Otra tipología de vivienda es la que se encuentra asentada en el uso de suelo H-45 +, en una pequeña fracción ubicada al norponiente del predio, que concentra el fraccionamiento Veredas del Sur, en sus etapas I, II y III. Se visualizan viviendas con uno o dos niveles de altura, se caracteriza por ser un fraccionamiento cerrado, ya que cuenta con caseta de acceso, y el nivel socio económico es de medio a bajo.



Imagen 43 Viviendas existentes en el fraccionamiento Veredas del Sur. Captura Google Earth, agosto, 2024.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda en el polígono de estudio se contabilizaron 12,334 personas, en el tema de vivienda, existen 4,773 viviendas dentro de 688 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde el 76.51% de las viviendas cuentan con los servicios básicos, y el 77.2 % de las viviendas se encuentran habitadas y 22.8 % deshabitadas, dato que contrasta con lo obtenido en el Censo del Inegi 2020.

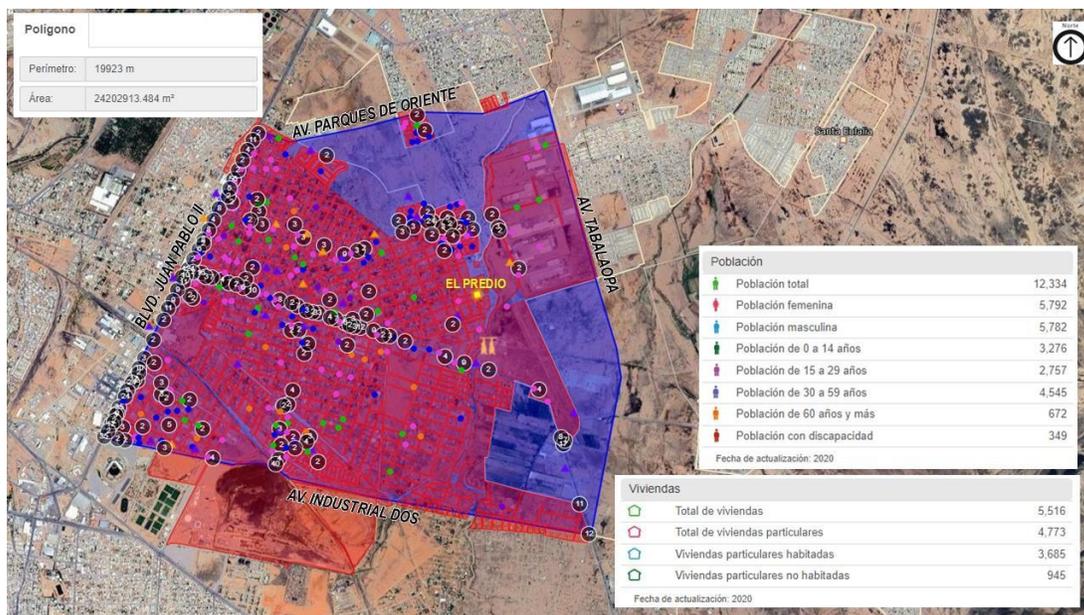


Imagen 44. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Actualmente la vivienda existente en la zona obedece a un esquema de vivienda en serie, de acuerdo con el PDU 2040 la zona requiere de esquemas innovadores de vivienda que hagan posible la introducción de nuevos desarrollos para variados niveles de ingreso y composición familiar.

4.9.2. Comercio y Servicios

La oferta de comercio y servicios en la zona se encuentra principalmente en los corredores urbanos asentados en las principales vialidades existentes, sin embargo, también podemos visualizar muchos giros comerciales al interior de las zonas habitacionales. Así mismo, el predio se encuentra cercano al Subcentro Centro Sur Oriente, núcleo que concentra unidades económicas importantes.

La mayor concentración de comercio se da a lo largo de los corredores del Perif. Vicente Lombardo Toledano y el Blvd. Juan Pablo II, siendo estas dos vialidades, las de mayor jerarquía en la zona, estos corredores albergan tiendas de autoservicio, restaurantes, desponchados, talleres mecánicos, ferreterías, expendio de vinos y licores, hoteles y moteles, salones de evento, entre otros.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS



Imagen 45. Soriana Mercado sobre el Blvd. Juan Pablo II. Fuente Captura Google Earth, agosto 2024.

El Subcentro Centro Sur Oriente es una zona que cuenta con diversidad de comercios y servicios importantes en la ciudad, tales como la Central de Abastos, lugar que concentra comerciantes y productores de Chihuahua, se encuentra también la cadena de cine, Cinépolis, plazas comerciales con restaurantes y bares, tiendas de autoservicio como Coppel, Smart, entre otros.



Imagen 46. Comercio dentro del Subcentro Urbano Sur Oriente. Fuente: Captura Google Earth, agosto 2024.

Dentro de las zonas habitacionales, se localizan pequeños comercios básicos entre las vialidades locales, como tiendas de abarrotes, carnicerías, fruterías, ferreterías, estéticas, tortillerías, dulcerías, puestos de comida, entre otras. Est tipo de comercio se caracteriza por ser viviendas adaptada a locales adaptados a diversos giros y otros productos.



Imagen 47. Comercio dentro de las zonas habitacionales. Fuente: Google earth, agosto 2024.

Dentro de la zona catalogada como suburbana se han asentado usos dirigidos a granjas recreativas o salones de eventos para renta, quintas o parques recreativos con alberca, así como espacios dirigidos a la reparación de maquinaria, herrerías, carpinterías, fabricación de muebles, entre otros.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS



Imagen 48. Quinta los monjes y Quinta la Bugambilia. Fuente: Google earth, agosto 2024.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 503 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor con 174 elementos, seguido por el sector de servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas con 59 elementos e industrias manufactureras con un total de 53 elementos.

Actividad económica		Actividad económica	
Minería	1	Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	4
Construcción	10	Servicios educativos	13
Industrias manufactureras	53	Servicios de salud y de asistencia social	8
Comercio al por mayor	46	Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
Comercio al por menor	174	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	59
Transportes, correos y almacenamiento	22	Otros servicios excepto actividades gubernamentales	63
Información en medios masivos	1	Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1
Servicios financieros y de seguros	16		
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	28		
Servicios profesionales, científicos y técnicos	1		

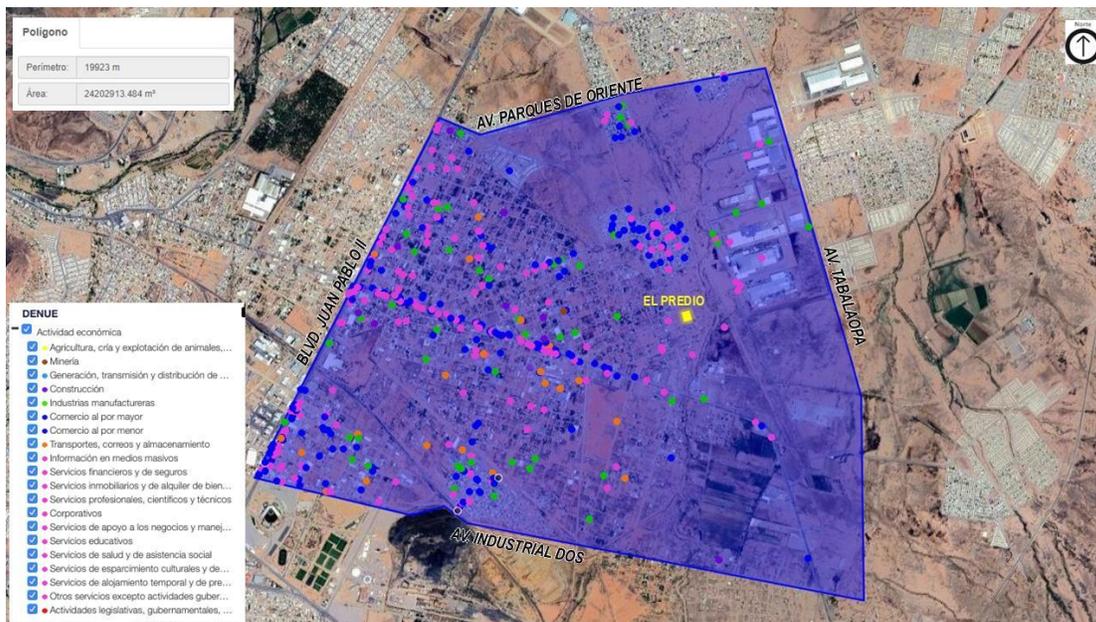


Imagen 49. Actividades económicas en el área de estudio. Fuente: DENEU, agosto 2024.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

A pesar de la oferta de comercio y servicios de la zona, su potencial para la actividad comercial no ha sido explotado en su totalidad, al ser un sector que se encuentra en proceso de consolidación, se espera a futuro la integración de mayor cantidad de unidades económicas que abonen a diversificar y regular la actividad comercial del área de estudio.

4.9.3. Equipamiento Urbano

El polígono de aplicación se encuentra en una zona en proceso de consolidación, a pesar de esto, se ubica cercano al Subcentro Urbano Sur Oriente, el cual alberga una serie de equipamientos de cobertura regional, así mismo se localizan equipamiento urbano básico dentro de las zonas habitacionales o en vialidades principales, volviendo a la zona accesible, atractiva para nuevas inversiones.

Dentro del polígono de estudio se muestran los siguientes equipamientos, a continuación:

Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono
Iglesias	3	7	Preescolar	3	9
Guarderías	2	8	Primarias	3	11
Asilo	0	1	Secundarias	1	1
Casa Hogar	0	3	Preparatoria	0	0
Grupos vulnerables	2	0	Profesional Técnico	0	1
Tutelar de menores	0	1	Unidad Médica Familiar	0	1
Rehabilitación	2	1	Mercado	0	2
Velatorio	0	1	Estación de Policía	0	1
Cementerio	0	1	Estación de Bomberos	0	1
Plaza	0	0	Gobierno Federal	0	1
Parques	6	0	Central Camionera	0	1
Unidad Recreativa	0	2	Gasera	1	0
Módulo Deportivo	0	4	Gasolinera	2	1
Unidad Deportiva	0	1	Rastro	1	0

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2024.

Subsistema de Equipamiento y Cultura. Los equipamientos públicos que encontramos son el jardín de niños Maria Soledad Mota Vazques, primaria federal Sergio De la Torre Hernández, Primaria Aquiles Serdán, Telesecundaria 6117, entre otros. Fuera del



Imagen 50. Primaria Aquiles Serdán. Fuente: Google earth, agosto 2024.

A pesar que en el subsistema de cultura no se localiza ningún equipamiento, fuera del polígono de estudio se encuentra las instalaciones de la feria de Santa Rita, donde se encuentra tipo auditorio, donde se lleva a cabo el palenque de la feria.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran la presencia de pocos parques al interior de las colonias destacando Veredas del Sur, Prado Sur y Sierra Azul, los cuales no cuentan con la habilitación total como área recreativa o verde. Fuera del polígono podemos localizar la Unidad Deportiva Sur y el Estadio Monumental de béisbol.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Sin embargo, existe reserva de suelo de equipamiento urbano, recreación y deporte para la construcción de más equipamiento.



Imagen 51. Estadio Monumental de béisbol. Fuente Google Earth agosto 2024.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. Se encuentran guarderías destacando la del Guardería Nogodi Estancia Infantil AC, CBI Creciendo Juntos, Guardería Color Inn Praderas del Sur, Garabatos CBI Nogales, de grupos vulnerables se localiza el Centro Comunitario Jardines de Oriente y la Casa del Migrante, así como asilos, casas hogar y centro de rehabilitación entre otros. Respecto al subsistema de salud, se detectan la Unidad Médica Familiar IMSS No. 4 y el Hospital Infantil de Especialidades, localizándose fuera del polígono de estudio. También se cuenta con la presencia de instituciones de tipo religioso, dentro del área de estudio como fuera de ella.



Imagen 52. Unidad Médica Familiar No. 4 y Hospital Infantil de Especialidades. Fuente Google Earth, agosto 2024.

Subsistema Abasto y Comunicaciones y Transporte. Fuera del área de estudio, pero en cercanía al predio se localiza la Central de Abastos y la Central Camionera, dos equipamientos a escala regional, y que concentran gran número de viajes en la zona.



Imagen 53. Terminal de Autobuses y Central de Abastos. Fuente: Google Earth, agosto 2024.

Subsistema de Administración Pública y Servicios Urbanos. En el ámbito de administración pública encontramos fuera del área de estudio encontramos la oficina de tipo federal Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en servicios urbanos localizamos el Panteón Juan Pablo II, Funeraria la Piedad, la Estación de Bomberos No. 8, una Estación de Policías, el Centro de Reinserción de Social para Adolescentes, el Rastro Municipal, estos últimos equipamientos regionales.

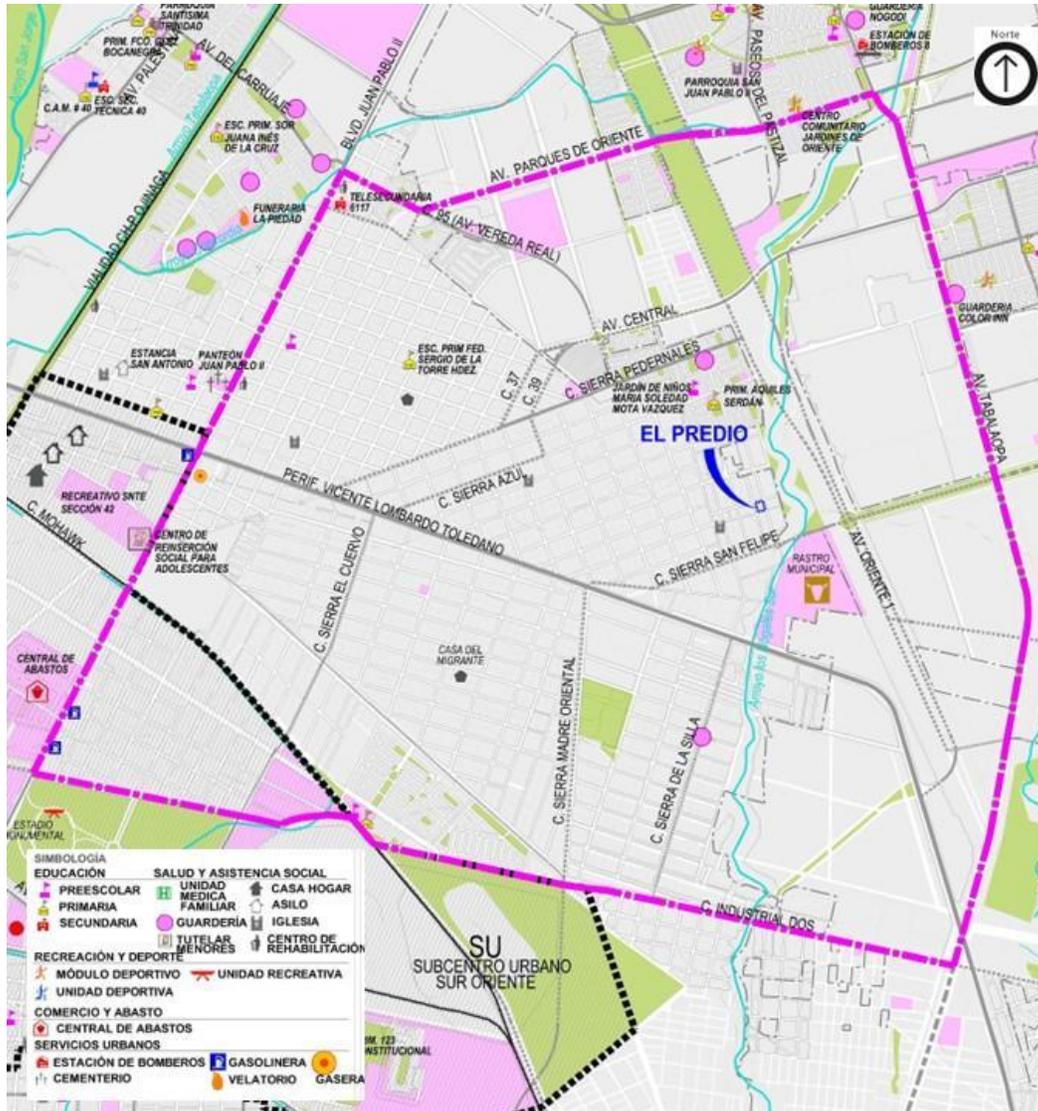


Imagen 54. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

4.9.4. Industria

En el sector secundario existen una gran variedad de empresas operando dentro del área estudio, si bien se observa una ubicación diseminada de varias empresas, se cuenta con la presencia del Complejo Industrial Oriente, que es una gran zona industrial, y reúne grandes empresas del sector maquilador.

Dentro del Complejo Industrial Sur se ubican 10 empresas, entre las cuales se encuentran Superior Industries de México, Honeywell Aerospace, Fokker, Amprior, INADET, American Industries, entre otras. El complejo cuenta con una superficie de 149 Ha. Aproximadamente y si bien brinda empleo a los habitantes de la zona, también a la población de toda la ciudad, incluso atrayendo personas de otras localidades, municipios y estados.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

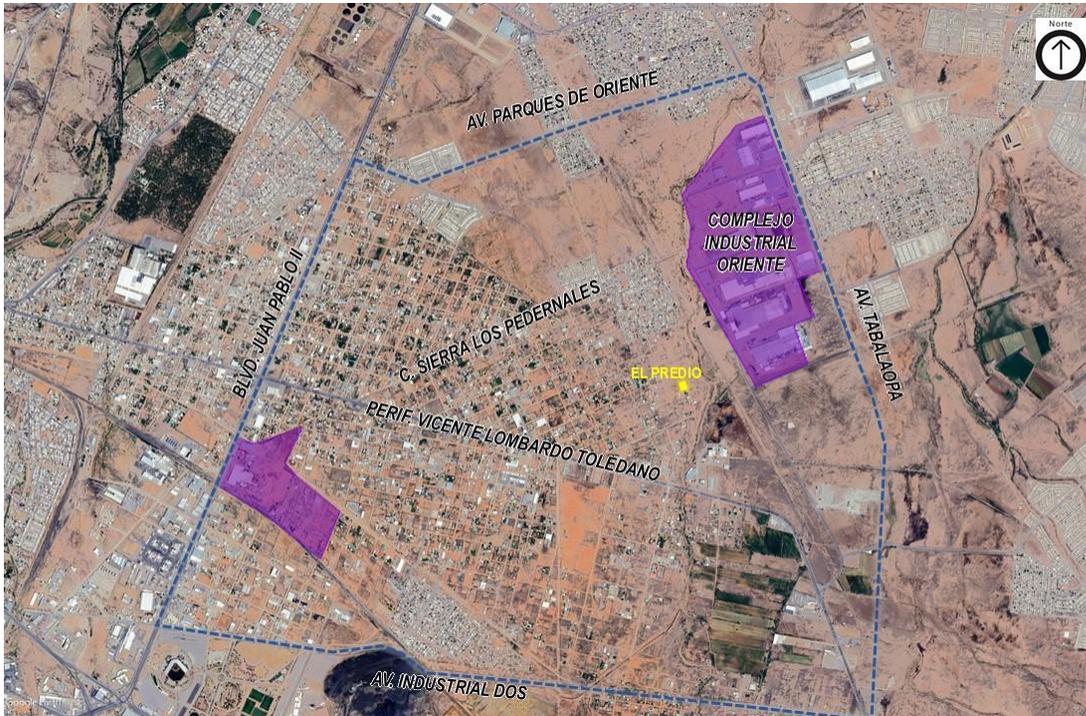


Imagen 55. Industria en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia con datos de IMPLAN.

El resto de las unidades económicas son compuestas por microempresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión, como: herrerías, talleres de soldadura, elaboración de alimentos, fabricación de muebles, talleres de reparación de partes industriales, entre otros.

Así mismo, existe suelo vacante con posibilidades de desarrollarse como industria, derivado de lo anterior se requerirá en la zona más comercios y servicios, equipamiento urbano y vivienda, por lo que vuelve factible el desarrollo habitacional en el predio sujeto a este estudio.

4.9.5. Estructura vial

El polígono de estudio es accesible por medio de tres vías principales de la ciudad, la vialidad arterial **Perif. Vicente Lombardo Toledano** al sur del predio (AA-020A), al oeste por la vialidad primaria **Bld. Juan Pablo II** (PA-110) y al norte por la vialidad primaria denominada **C. Sierra Pedernales** (PP-168A), entre otras, cumpliendo con una importante función de integración urbana para el sector sur y conectando el predio con el resto de la ciudad.

El predio cuenta con un acceso directo a la vialidad local **C. San Isidro** (antes calle sin nombre) vialidad que se conecta directamente con el **Periférico Vicente Lombardo Toledano**, cabe señalar que la vialidad de acceso al predio se encuentra sin pavimentación.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

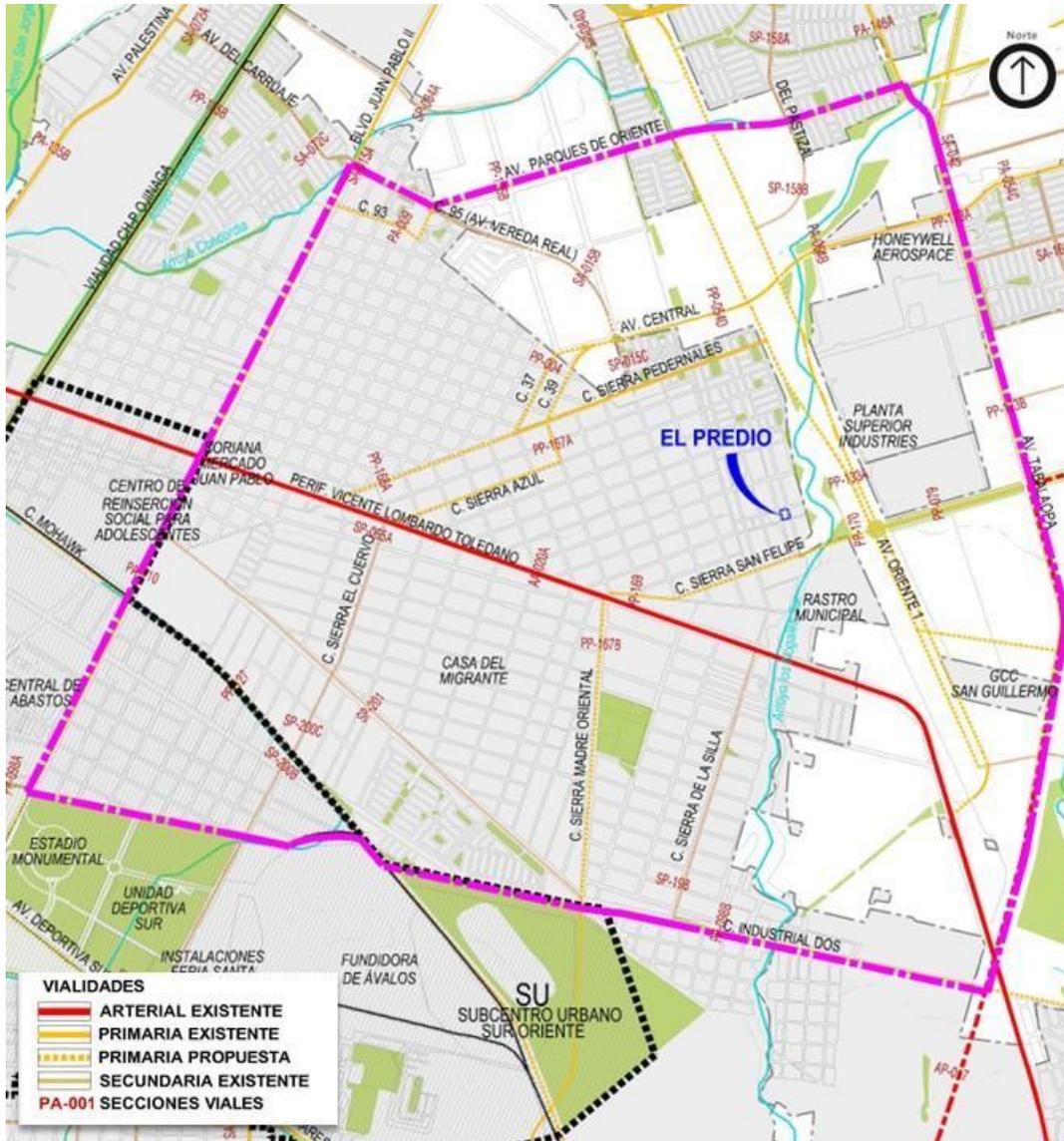


Imagen 56. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU 2040 vigente.

A continuación, se describen las vialidades existentes circundantes al predio:

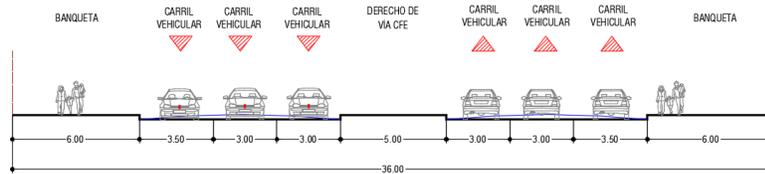
VIALIDADES ARTERIALES:

✓ **Periférico Vicente Lombardo Toledano**

Vialidad arterial de gran importancia, ya que conecta la zona sur oriente con la ciudad, y se convierte en la vialidad regional Carretera 45, con destino hacia Aquiles Serdán, Meoqui, Delicias, entre otros. Se ubica al sur del predio, a una distancia de 700 m del predio, cuenta con una sección de 36 metros aproximadamente, con 3 por sentido divididos por un camellón central y banquetas de 6 metros en ambos lados.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

AA-020A



PERIF. VIVENTE LOMBARDO TOLEDANO
DE VIALIDAD CH-P OJINAGA A AV. ORIENTE I



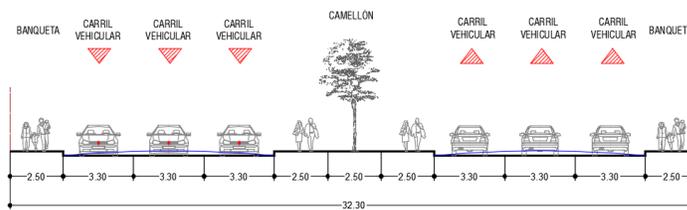
Imagen 57. Vista del Perif. Vicente Lombardo Toledano y su sección vial de acuerdo con el PDU 2040.

VIALIDADES PRIMARIAS:

✓ Blvd. Juan Pablo II:

Cuenta con jerarquía vial primaria y alto grado de consolidación desde la Vialidad CH-P hasta el Aeropuerto Internacional de la ciudad de Chihuahua. Alberga una sección de 32.30 m, con 3 carriles por sentido, separados por un gran camellón de 7.50 (medida variable) y banquetas de 2.50 m en ambos lados. Se encuentra a 3 km del predio, pero se conecta directamente por medio del Perif. Vicente Lombardo Toledano.

PA-110



BLVD. JUAN PABLO II
DE AV. CARLOS PACHECO VILALOBOS A VIALIDAD CH-P OJINAGA



Imagen 58. Vista del Blvd. Juan Pablo II y su sección vial de acuerdo con el PDU 2040.

✓ **C. Sierra Pedernales:**

Vialidad de jerarquía primaria parcialmente construida, se localiza a 950 m al norte del predio, siendo el principal conector con el Complejo Industrial Oriente, cuenta con una sección de 20.00 m, 3 carriles de un solo sentido, con posibilidad de estacionamiento en los costados, y banqueta de 2.5 m en ambos lados.

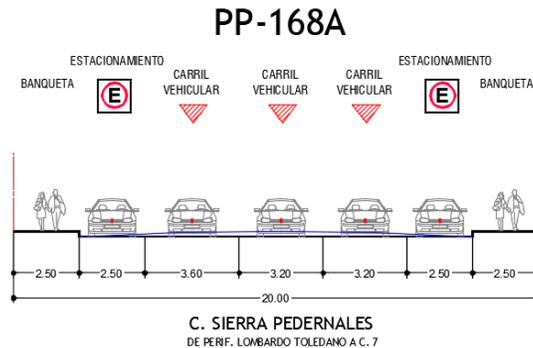


Imagen 59. Vista de la C. Sierra Pedernales y su sección vial de acuerdo con el PDU 2040.

✓ **C. San Isidro:**

Vialidad local de acceso directo al predio, cuenta con una sección de 14 m aproximadamente, un carril por sentido y baqueta a los lados, con posibilidad de dos carriles más para estacionamiento.

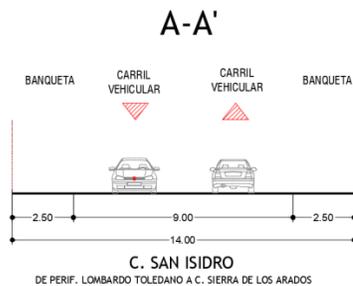


Imagen 60. Vista de la C. San Isidro y su sección vial de acuerdo con el PDU 2040.

Como ya se ha mencionado antes, el área de estudio se localiza en una zona que se ha venido desarrollando paulatinamente, por lo que, al esquema vial existente se le sumarán vialidades propuestas por el PDU vigente, que vendrán a complementar la estructura vial actual, y por lo tanto transformar el sector en un área de mayor accesibilidad.

A continuación, se describen las vialidades existentes circundantes al predio:



Imagen 64. Sección propuesta por PDU 2040 para la C. Sierra de San Felipe.

✓ **Av. Central**

Esta vialidad tendrá como principal propósito brindar acceso al Complejo Industrial Oriente. Contando con una sección de 40.00 m, tres carriles por sentido divididos por un gran camellón central, ciclovías bidireccionales a los lados, y banquetas de 3.5 m.



Imagen 65. Sección propuesta por PDU 2040 para la Av. Central.

4.9.6. Transporte Público

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal, misma que se ubica cercana al predio, siendo la más cercana al predio la Estación de Transferencia Sur, localizada a casi 5 km del mismo.



Imagen 66. Estación de Transferencia Sur. Fuente: Google earth, agosto 2024.

A pesar de que la Terminal Sur de transporte se encuentra a una distancia no caminable, existen rutas alimentadoras que ayudan a realizar los diferentes viajes que se requieran cuenta con la ventaja de contar con él

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

al poniente del polígono circula la ruta alimentadora denominada Sierra Azul, a una distancia de 1.4 km del predio. Y a 875 m del predio transitan dos rutas alimentadoras denominadas Francisco Portillo en su modalidad Inverso-Laderas y Villas del Prado (Urbi), que tienen una frecuencia de paso de 12 a 18 min, y todas llegan hasta la Terminal Sur.

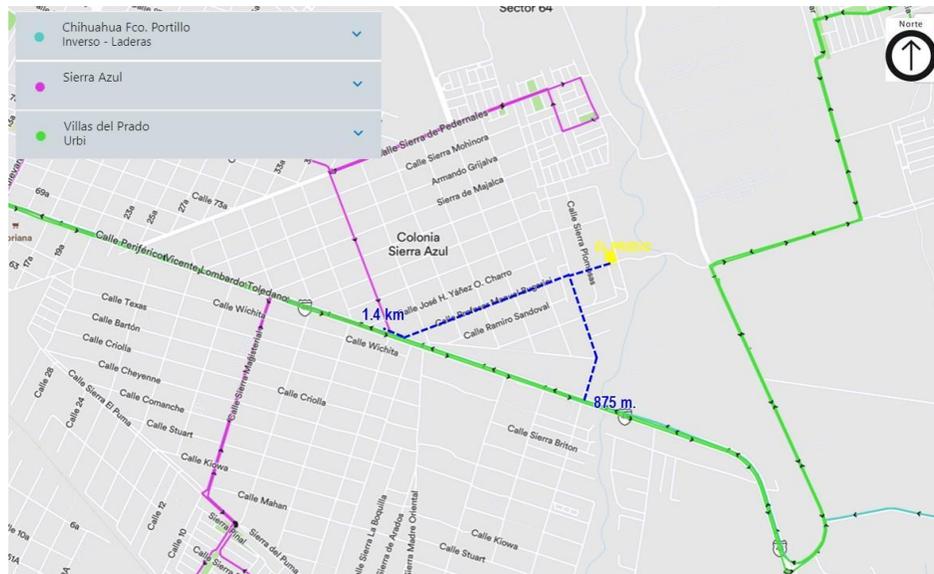


Imagen 67. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta mayo 2024.

4.9.7. Infraestructura Existente

El predio se localiza en la mancha urbana, contando con los servicios básicos como son el energía eléctrica, agua potable y drenaje, que prácticamente está cubierto al 100%, salvo en zonas, que se encuentran baldías. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

La zona cuenta con el servicio de agua potable y drenaje administrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, circulando una línea de conducción de agua potable de 18" por la C. San Isidro. El predio cuenta con el servicio de derecho de extracción de agua potable con No. de contrato F 273514.

Cercano al predio se localizan un tanque y un pozo denominados Sierra Azul, así como otro Pozo nombrado Puerta Chihuahua 1.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

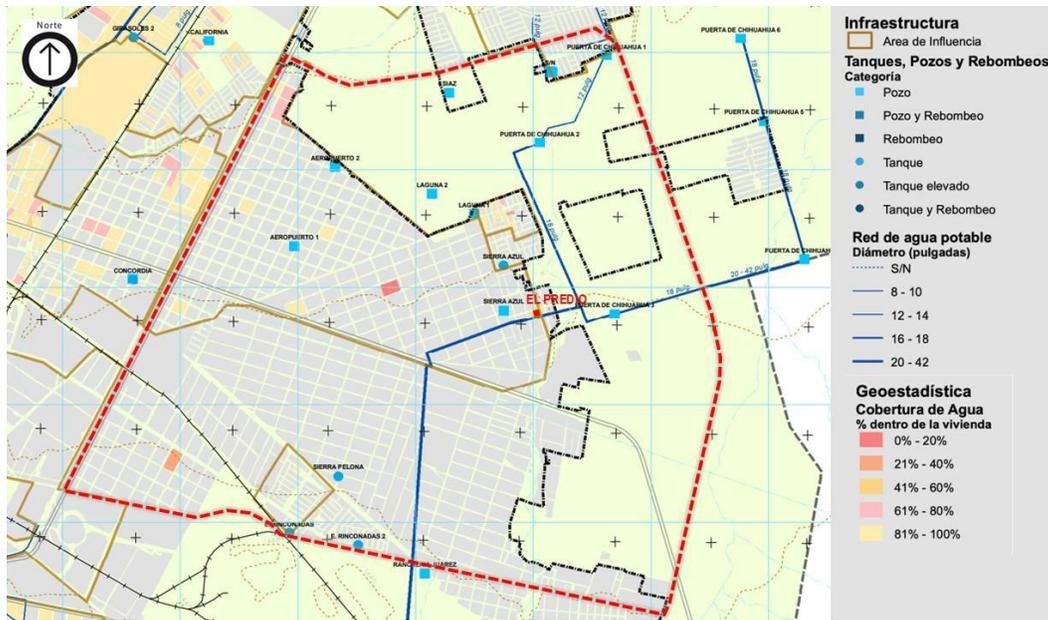


Imagen 68. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Respecto al desalojo de las aguas negras será por el colector, que pasa por la C. Sierra de Dolores y que dirige sus aguas negras hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur.

El predio se localiza en la zona servida por la JMAS, en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario, por lo que existe una factibilidad de dotación del servicio.

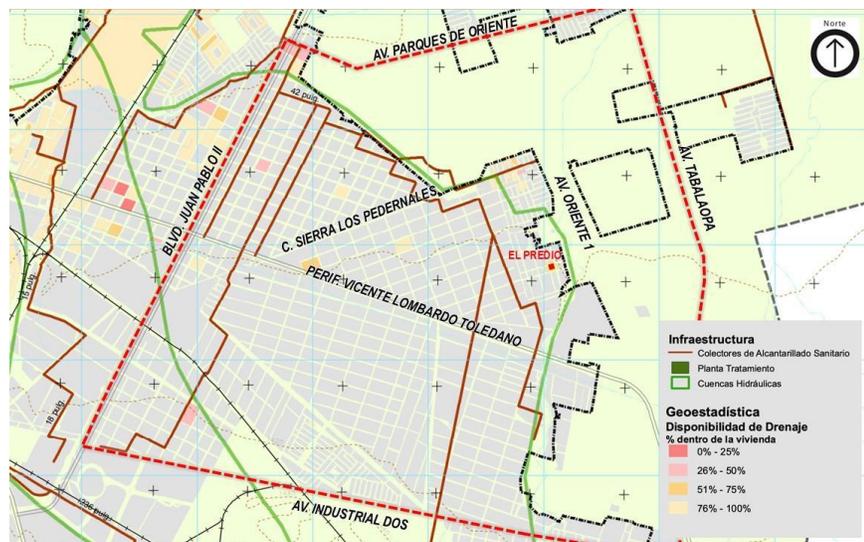


Imagen 69. Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Drenaje Pluvial

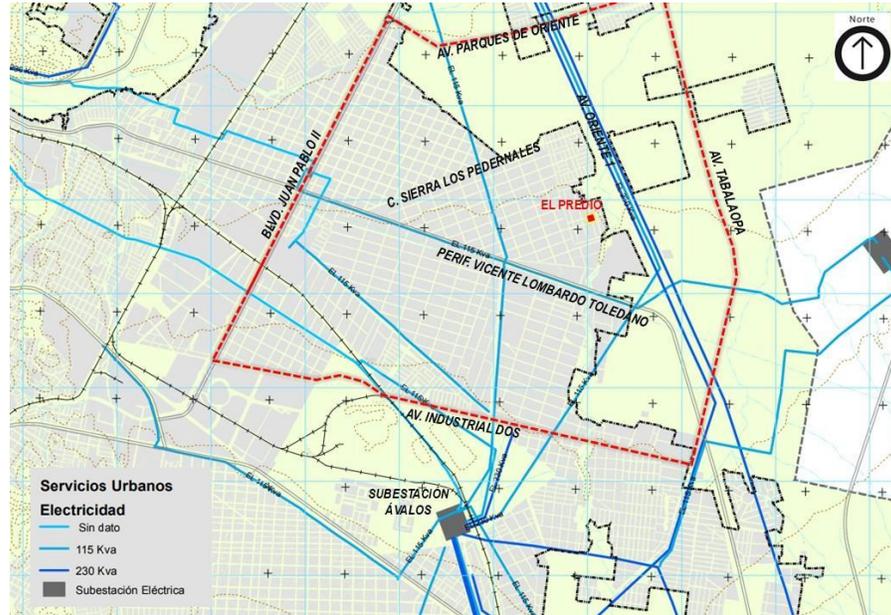
La ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con este servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial, consiste en captarse en las vialidades para luego, drenar las aguas de lluvia al alcantarillado de la ciudad, o si bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad.

El polígono de aplicación se encuentra en una zona propensa a desarrollar, ya que no cuenta aún con muchas vialidades pavimentadas, ni infraestructura pluvial dedicada a conducir los escurrimientos hacia las canalizaciones de los arroyos principales, por lo que al desarrollar el proyecto se deberá plantear una estrategia para el predio.

Infraestructura eléctrica

El predio cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por parte de la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas son aéreas.

La subestación eléctrica más cercana a la zona de análisis se localiza en la Calle Francisco I. Madero S/N denominada Subestación de Transmisión "Avalos", ubicado al sur del predio a una distancia de 3.4 Km, dicha subestación distribuye la energía por medio de líneas de 115 Kva. La presencia de la red eléctrica posibilita la prestación de servicios en la zona y el predio en estudio.



4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

El Atlas de Riesgos define a los riesgos geológicos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño social y económico, provocado por una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

4.10.1. Riesgos Geológicos

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de este tipo de riesgos, se detecta al sur poniente aproximadamente a 3.5 km del predio una falla geológica denominada El Rejón (búfer de influencia de 50 m), que, por su lejanía, no representa ningún tipo de problema para el predio.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

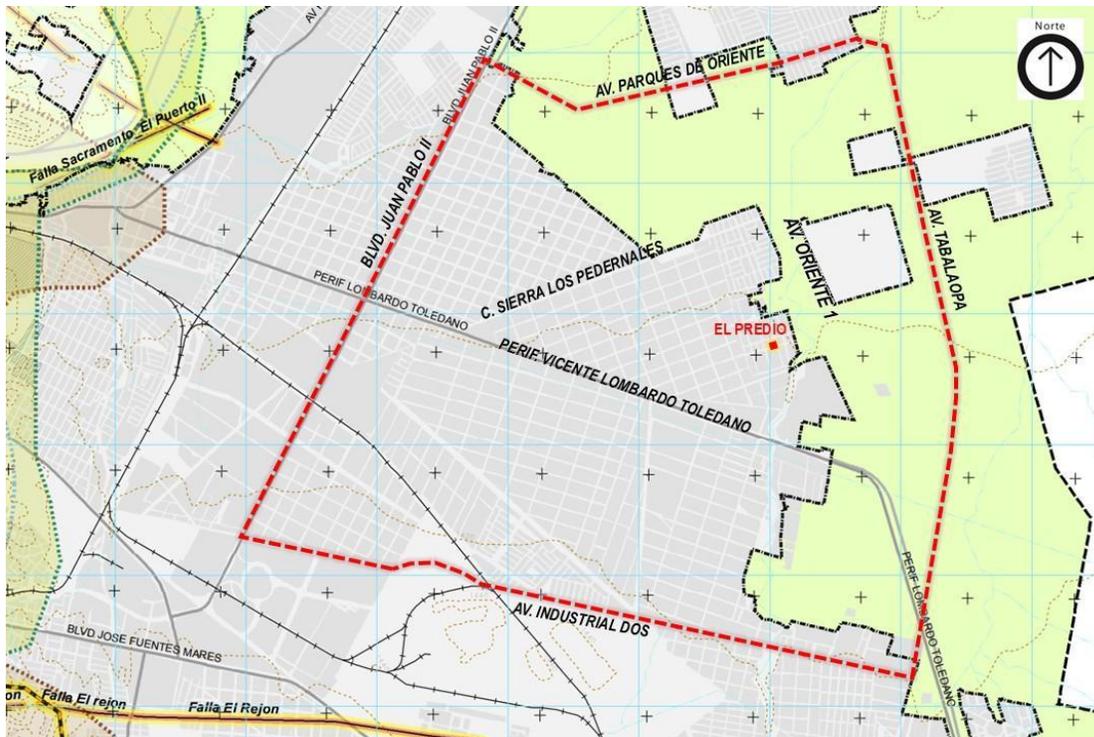


Imagen 71. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos hidrometeorológicos, de acuerdo con el PDU vigente, el predio se encuentra a una distancia de 180 m del Arroyo Los Nogales Sur, en este sentido en la zona se ha construido un canal de tierra, para dar seguridad a los escurrimientos dirigiéndolos hacia dicho arroyo, además la Séptima Actualización del PDU 2040, delimita alrededor del arroyo un uso de suelo de Zona de Amortiguamiento, que se encuentra restringida o regula por las autoridades competentes en materia de equilibrio ecológico, riesgos, derechos de vía y restricciones federales en ríos arroyos y cuerpos de agua, y busca limitar la actividad humana que podría tener un impacto negativo en el medio ambiente, o ponga en riesgo a las personas. Este arroyo conduce sus aguas hacia el norte, con destino hacia el Río Sacramento/Chuvíscar, y según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.

Así mismo, a una distancia de 3,000 metros, se encuentra el Arroyo la Concordia, el cual actualmente se encuentra canalizado y revestido con mampostería en algunos tramos, mientras que en otros se encuentra el cauce sin revestir o en área verde, este último es el caso del tramo cercano al polígono de aplicación, sin embargo, derivado de la gran distancia a la que se encuentra del predio, este no representa una problemática directa al predio.

Por último, a 2.5 km de nuestro predio en estudio, se ubica un punto de riesgo hidrológico, que tampoco genera riesgo directo para el predio.

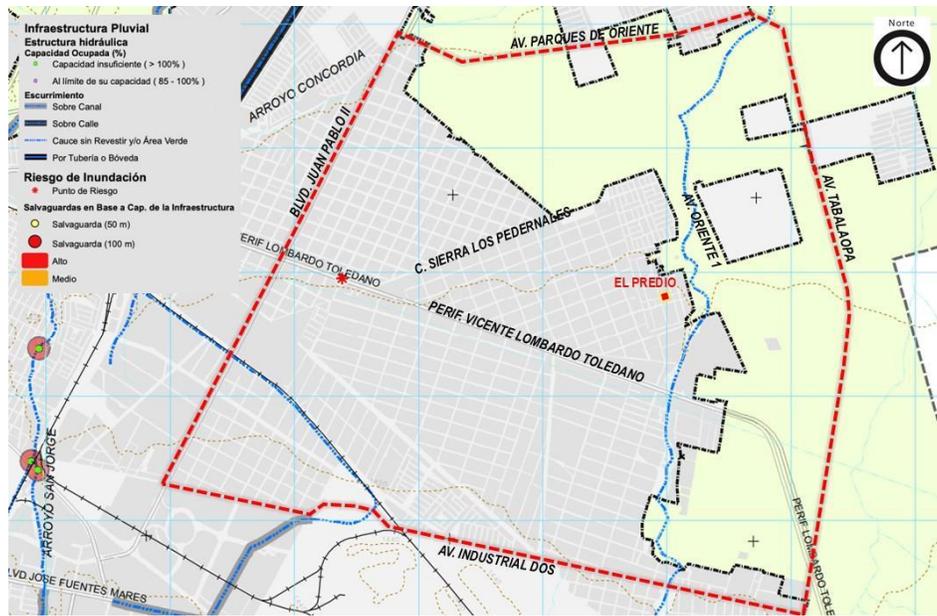
Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Imagen 72. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

4.10.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato. Dentro del polígono de estudio se detectan 10 establecimientos de almacenamiento y venta de gas o gasolina, donde el más cercano se sitúa al sur del predio sobre el Perif. Vicente Lombardo Toledano a 1.2 km de distancia, el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Sobre esa misma vialidad se localiza la ruta de manejo de materiales peligrosos a 700 m, de distancia, misma que no representa riesgo directo para el predio.

Al poniente del predio se detectan unas líneas de conducción de gas de PEMEX ubicada a 300 m de lejanía, dicha zona se encuentra resguardada y lejana del predio que nos ocupa, la cual representa un riesgo importante, sin embargo, la distancia y su radio de amortiguamiento queda fuera del predio.

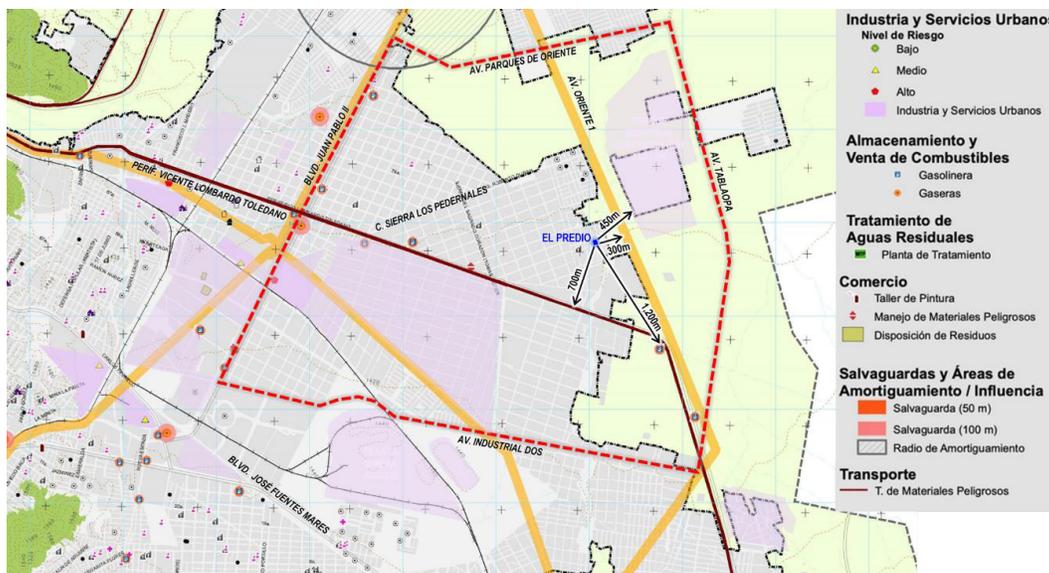


Imagen 1. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

La zona de estudio se ubica en un sector clave para el asentamiento de zonas industriales donde se ubica una gran diversidad de giros destacando la zona Industrial Los Nogales, Zona Industria Robinson y el Parque Industrial Chihuahua Sur Ávalos que es el más cercano al predio, situado a una distancia de 450 m (hacia el oriente) con acceso directo mediante la Av. Oriente 1.



Imagen 2. Parque Industrial Chihuahua Sur Ávalos. Fuente. Google earth consulta diciembre 2024.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

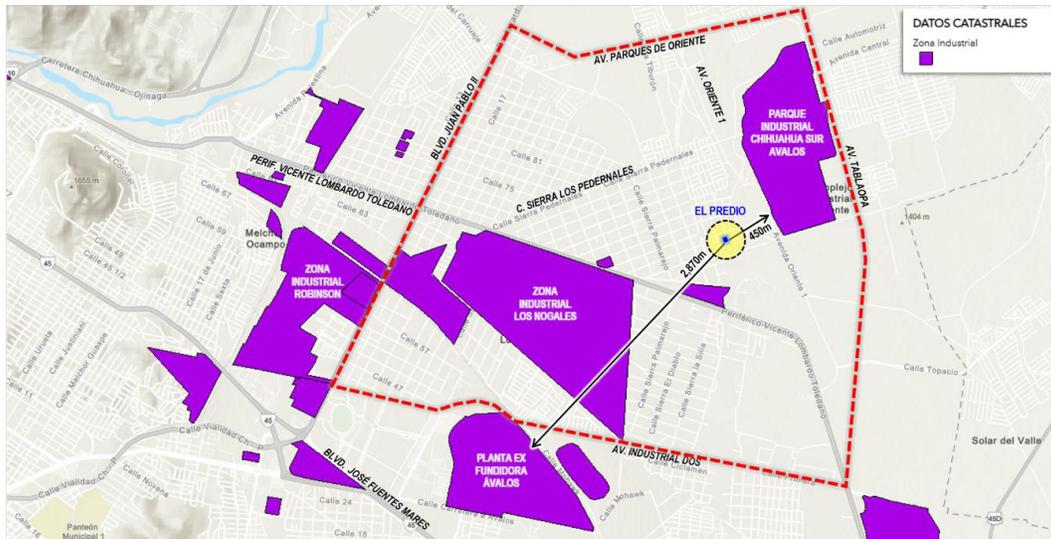


Imagen 3. Riesgos Antropogénicos Industriales. Fuente: SIGMUN.

Recomendación 91/2019 emitida por la Comisión Nacional de Derechos Humanos CNDH, menciona la contaminación del pasivo ambiental “Ávalos” y el Fraccionamiento Rinconada Los Nogales, en el cual, se establecen recomendaciones para las inmediaciones de la zona, por el cual expresamos lo siguiente:

1. Dando respuesta a la mención de No Repetición de los hechos en su apartado 912 (página 255), la Planta Ex Fundidora Ávalos se ubica fuera del polígono de estudio, situada al surponiente del predio a una distancia de 2,870 m por lo que el predio, no es vecino del polígono,
2. El Ejido Ávalos que es donde se asienta el polígono no se menciona en el Estudio Recomendación 91/2019 CNDH, señalándose las colonias Ávalos, Americana, Fraccionamiento Rinconada los Nogales, Villa Juárez, asentamiento irregular rarámuri en la Etapa IV, además de las colonias situadas entre el Perif. Francisco Almada y el Blvd. José Fuentes Mares.
3. La agrupación habitacional Fraccionamiento Rinconada los Nogales en sus cuatro etapas, con características asignadas como pasivo ambiental, se asienta a una distancia de 2,320 m del predio,
4. Existen riesgos por sedimentos a través de la cuenca hidrológica con el riesgo de arrastre del depósito de contaminantes, donde la confluencia natural de la zona, tributa sus aguas en su mayoría hacia el arroyo La Concordia y el resto hacia el arroyo Los Nogales.
5. Es importante mencionar que la problemática que se genera a partir del predio de la Planta Ex Fundidora Ávalos les concierne a las autoridades, mismas que han incumplido con la obligación de llevar a cabo un adecuado manejo, tratamiento y disposición final a los residuos minero-metalúrgicos, las cuales, deberán de hacer cumplir las disposiciones pertinentes, con medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y así, reducir los contaminantes hasta un nivel seguro para la salud y el ambiente para prevenir su dispersión.
6. Dentro de las Medidas de No Repetición en su apartado 909 (página 254) menciona que, “en este sentido, además de las investigaciones que recaigan en las obras y actividades que se detallan en la presente Recomendación, es imprescindible que las autoridades responsables competentes lleven a cabo programas de inspección a fin de verificar, en el ámbito sus atribuciones, la legalidad de otros sectores aledaños del pasivo ambiental que puedan encontrarse bajos las mismas condiciones violatorias de los derechos humanos”.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS



Imagen 4. El predio y la zona denominada Pasivo Ambiental.

4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el diagnóstico presentado para la zona de estudio, se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

1. El propósito de este estudio es el de llevar a cabo un cambio de uso de suelo de Mixto Suburbano a Habitacional H-35, que le permita albergar un conjunto habitacional, promovido por Francisco Licón Chávez, que pretende desarrollar un conjunto habitacional sobre un predio, catalogado como Lote 1 de la Manzana 17, con una superficie de 2,179.16 m² ubicado sobre la Calle sin nombre dentro del Ejido Ávalos.
2. La delimitación de la poligonal correspondiente al área de estudio cuenta con una superficie de 1,849.8767 Ha.
3. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un predio ubicado al interior de la mancha en la zona suroriente de la ciudad, denominado como Lote 1 de la Manzana 17, que cuenta con una superficie de 2,179.16 m² localizado sobre la Calle sin nombre, dentro del Ejido de Ávalos en esta ciudad.
4. El régimen de tenencia de la tierra del predio es el de propiedad privada, amparándose la propiedad de dicho predio a favor de Francisco Licón Chávez, lo cual consta en el Título de propiedad No. 000000005436. Dicho predio cuenta con clave catastral 966-081-045.
5. El predio, con respecto a la estructura urbana de la ciudad, se encuentra localizado a 2.9 km del Subcentro Sur Oriente el cual cuenta con vocación habitacional, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento urbano, que es conectado con el Centro Urbano y Subcentro Urbano Centro Norte, por medio del Corredor de Movilidad Heroico Colegio Militar, y con el Subcentro Urbano Sur Poniente, por medio del Corredor CH-P.
6. El polígono de aplicación cuenta con un uso de suelo Mixto Suburbano, encontrándose dentro de la zona urbana, y próximo a desarrollos de tipo habitacional campestre y habitacional unifamiliar, así mismo se encuentra cercano a un corredor comercial sobre el Perif. Vicente Lombardo Toledano y una zona industrial.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

7. El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona donde se encuentra el predio es de \$388.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de hasta \$819.00 al norte del predio.
8. Dentro del área de estudio se delimitan 31 Agebs en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 16,306 personas, predominando la población masculina con un 49.98% de la población con 8,149 hombres, mientras que la población femenina ocupa un 49.82% contabilizando 8,123 mujeres. Sin embargo, la diferencia entre la relación de hombres y mujeres es muy poca, concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.
9. El predio se localiza por tipo de suelo Q(al) definido como aluvial son suelos de textura mediana a moderadamente fina, o sea que son generalmente de textura franco-limosa a franco arcillo limosa y tienen algún contenido calcáreo que les comunica un pH algo alcalino. A la hora de realizar el proyecto se deberá realizar un estudio de mecánica de suelos para determinar el tratamiento específico a realizar.
10. Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Castañozem que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos de color castaño o pardo, principalmente localizados en climas semisecos, cuentan con una capa superficial oscura y gruesa, rica en materia orgánica y nutrientes.
11. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el norte y oeste hacia el río Chuvíscar y río Sacramento, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%.
12. En lo que respecta a vegetación dentro de la zona, en áreas destinadas a vegetación podemos encontrar algunos parques ubicados en los fraccionamientos Rincones de Sierra Azul y Prado sur, ubicados al norte del predio, así mismo se observa vegetación dentro de los predios o en banquetas.
13. Al este del predio, a una distancia de 180 m, se localiza el Arroyo los Nogales Sur, su cauce se encuentra al natural, sin ningún tipo de revestimiento o canalización y a 3,000 m, se localiza el Arroyo la Concordia, el cual se encuentra canalizado sobre canal, en sus zonas más cercanas al predio.
14. Específicamente al sur del predio, a 200 m. Se encuentra el pozo denominado Sierra Azul, mientras que al norte del predio a 525 m. se ubica el tanque Sierra Azul, ambos propiedad de JMAS.
15. Actualmente la vivienda existente en la zona obedece a un esquema de vivienda en serie, de acuerdo con el PDU 2040 la zona requiere de esquemas innovadores de vivienda que hagan posible la introducción de nuevos desarrollos para variados niveles de ingreso y composición familiar.
16. A pesar de la oferta de comercio y servicios de la zona, su potencial para la actividad comercial no ha sido explotado en su totalidad, al ser un sector que se encuentra en proceso de consolidación, se espera a futuro la integración de mayor cantidad de unidades económicas que abonen a diversificar y regular la actividad comercial del área de estudio.
17. El polígono de aplicación se encuentra en una zona en proceso de consolidación, a pesar de esto, se ubica cercano al Subcentro Urbano Sur Oriente, el cual alberga una serie de equipamientos de cobertura regional, así mismo se localizan equipamiento urbano básico dentro de las zonas habitacionales o en vialidades principales, volviendo a la zona accesible, atractiva para nuevas inversiones.
18. El predio se localiza colindante al Complejo Industrial Oriente, y en complemento a esto existe suelo vacante con posibilidades de desarrollarse como industria, derivado de lo anterior se requerirá en la zona más comercios y servicios, equipamiento urbano y vivienda, por lo que vuelve factible el desarrollo habitacional en el predio sujeto a este estudio.
19. El polígono de estudio es accesible por medio de tres vías principales de la ciudad, la vialidad arterial Perif. Vicente Lombardo Toledano al sur del predio (AA-020A), al oeste por la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II (PA-110) y al norte por la vialidad primaria denominada C. Sierra Pedernales (PP-168A), entre otras, cumpliendo con una importante función de integración urbana para el sector sur y conectando el predio con el resto de la ciudad.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

20. El área de estudio se localiza en una zona que se ha venido desarrollando paulatinamente, por lo que, al esquema vial existente se le sumarán vialidades propuestas por el PDU vigente, que vendrán a complementar la estructura vial actual, y por lo tanto transformar el sector en un área de mayor accesibilidad.
21. El predio cuenta con un acceso directo a la vialidad local C. San Isidro (antes calle sin nombre) vialidad que se conecta directamente con el Periférico Vicente Lombardo Toledano, cabe señalar que la vialidad de acceso al predio se encuentra sin pavimentación.
22. El predio cuenta con factibilidad para los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable y drenaje.
23. Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de este tipo de riesgos, se detecta al sur poniente aproximadamente a 3.5 km del predio una falla geológica denominada El Rejón (búfer de influencia de 50 m), que, por su lejanía, no representa ningún tipo de problema para el predio.
24. En cuestión de este tipo de riesgos hidrometeorológicos, de acuerdo con el PDU vigente, el predio se encuentra a una distancia de 180 m del Arroyo Los Nogales Sur y según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.
25. Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

ÁMBITO NACIONAL

5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

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

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 se organiza con base en 3 ejes rectores, sobre los cuales define objetivos y programas de interés nacional: Política - Gobierno, Política Social y Economía.

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

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción.
5. Hacia una democracia participativa.
6. Revocación de mandato.
7. Consulta popular.
8. Mandar obedeciendo,
9. Política exterior: recuperación de principios.
10. Migración: soluciones de raíz.
11. Libertad e Igualdad.

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

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:

El eje Economía define el rumbo de la nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de la infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Detonar el crecimiento.
2. Mantener finanzas sanas.
3. No más incrementos impositivos.
4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.

5. Rescate del sector energético.
6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
7. Creación del Banco de Bienestar.
8. Construcción de caminos rurales.
9. Cobertura de internet para todo el país.
10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
13. Ciencia y tecnología.
14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

5.1.2. Normatividad SEDATU

NOM-001-SEDATU-2021

Espacios públicos en los asentamientos humanos. Tiene como objetivo otorgar a los municipios y entidades federativas herramientas de autoevaluación con el fin de que estos formulen y ejecuten acciones específicas de promoción y protección de sus espacios públicos.

NOM-002-SEDATU-2021

Define, clasifica y jerarquiza la terminología del equipamiento, realizando por primera vez la identificación de equipamientos privados y públicos; prevé su agrupación por funciones y servicios.

NOM-004-SEDATU-2023

Tiene como objetivo primordial mejorar la accesibilidad y la seguridad vial en nuestras calles urbanas, guiando el desarrollo urbano hacia un modelo más sostenible. En su contenido, se regulan aspectos fundamentales como los principios de planificación, la jerarquía de movilidad, la organización de la estructura vial, entre otros.

5.1.3. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio. De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios. A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio de una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los asentamientos Humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

- Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el Artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

5.1.4. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

Artículo 15.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de normas oficiales mexicanas y demás instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Ejecutivo Federal observará los siguientes principios:

IV.- Quien realice obras o actividades que afecten o puedan afectar el ambiente, está obligado a prevenir, minimizar o reparar los daños que cause, así como a asumir los costos que dicha afectación implique. Asimismo, debe incentivarse a quien proteja el ambiente, promueva o realice acciones de mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático y aproveche de manera sustentable los recursos naturales.

XI.- En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

Artículo 16.- Las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus competencias, observarán y aplicarán los principios a que se refieren las fracciones I a XV del Artículo anterior.

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

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;
- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras actividades, y
- VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;
- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y
- X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Artículo 47 BIS. Para el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley, en relación al establecimiento de las áreas naturales protegidas, se realizará una división y subdivisión que permita identificar y delimitar las porciones del territorio que la conforman, acorde con sus elementos biológicos, físicos y socioeconómicos, los cuales constituyen un esquema integral y dinámico, por lo que cuando se realice la delimitación territorial de las actividades en las áreas naturales protegidas, ésta se llevará a cabo a través de las siguientes zonas y sus respectivas subzonas, de acuerdo a su categoría de manejo:

- I. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

a) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida.

ÁMBITO ESTATAL

5.1.5. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

- Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable
- Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad
Objetivo específico: Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

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

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o que 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 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el Artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

ÁMBITO MUNICIPAL

5.1.7. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio. El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo. Eje 2. Desarrollo Humano. Eje 3. Seguridad. Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

Eje 1. Familia y Comunidad. Eje 2. Equidad de Género. Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana. Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

Medir la inteligencia y la sustentabilidad urbana es una tarea por demás compleja debido a la gran cantidad de elementos vinculados y entrelazados al espacio público que llamamos ciudad; sin embargo, se propone considerar medir el desempeño de las siguientes dimensiones con la finalidad de identificar una línea base de inicio y, consecuentemente, evaluar el desempeño año con año de la presente administración municipal.

5.1.8. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

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 señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con: COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- IV.- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V.- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;
- VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitando al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

5.1.9 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano en su séptima actualización en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024. Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

El punto de partida de la propuesta para el predio analizado retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

a) OBJETIVOS GENERALES

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ **Ofrecer usos mixtos e intensificar y densidades habitacionales.**
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones**, generando empleos en las áreas habitacionales y localizado estratégicamente usos comerciales y productivos.

b) OBJETIVOS

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ **Promover un modelo de ciudad** compacta, equitativa consolidada y **más densa aprovechando la infraestructura instalada.**
- ✓ Diversificar los usos de suelo.
- ✓ **Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.**
- ✓ Densificación de la ciudad.

c) POLÍTICAS DE DESARROLLO

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

El crecimiento integral y continuo de la ciudad y la densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

c) La recuperación del Centro Histórico

d) La regeneración urbana

- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

d) NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Mixto Suburbano (MS), según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso **Habitacional H-35**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

HABITACIONAL H35. Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima vivo/ha	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	SR	SR	

Imagen 74. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Fuente: PDU visión 2040.

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre los predios analizados. Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	H35
HABITACIONAL	Unifamiliar	P
	Plurifamiliar	P

SIMBOLOGÍA GENERAL

P PERMITIDO

X PROHIBIDO

Condicionado= Número de condicionante aplicable.

Tabla 2. Tabla de compatibilidad. Fuente: PDU 2040.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

5.1.10 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **HABITACIONAL H-35**, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación” que, el caso que nos ocupa describimos el inciso “A” y “E”, lo siguiente:

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
Unifamiliar	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda

II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en “cordón” en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrá permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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 señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con: COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

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

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

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 las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

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

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

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

Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función:

A= hs/200.

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio se sitúa dentro del Ejido Ávalos, donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación son: Mixto Suburbano, y en el contexto cercano encontramos al norte Habitacional H-45, comercio y servicios, al este, zona de amortiguamiento seguido por una zona industrial de bajo impacto, al sur con usos comerciales, mientras que al oeste se encuentran uso mixto moderado.

El predio se encuentra cercano al Subcentro Sur Oriente el cual cuenta con vocación habitacional, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento urbano, por lo que cuenta con un gran potencial urbano.



Imagen 75. El predio.

El objetivo de este estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, de Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H-35, para un predio con una **superficie total de terreno de 2,179.16 m²** buscando un mayor aprovechamiento del predio, al proponer vivienda unifamiliar, dotando al sector de más opciones habitacionales, en un entorno comercial e industrial, que requiere diferentes tipologías de vivienda, dicha integración será respeto.

6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

6.2.1. Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente cuenta con dos claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Habitacional H-35, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona.

El objetivo particular de este cambio de uso de suelo busca un uso de suelo Habitacional H-35, para albergar un conjunto habitacional, sin alterar lo existente y en congruencia con la tendencia que se está dando en la zona. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al Subcentro Sur Oriente, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de ocupación del predio sujeto a este estudio atiende en buena parte los elementos antes descritos, siendo congruente con las estrategias propuestas dentro del PDU vigente en cuestión.

6.2.2 Políticas de Desarrollo

De acuerdo con el instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

2. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

3. La diversificación y mezcla de usos del suelo. La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio, busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso habitacionales, mixtos, entre otros, sobre todo la excelente accesibilidad con la que cuenta el predio.

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo Habitacional H-35**, para un predio con acceso a la C. San Isidro con una **superficie de terreno de 2,179.16 m²**.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS



Imagen 76. Propuesta cambio de Uso de Suelo a Habitacional H-35. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la propuesta de un conjunto habitacional, en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter comercial e industrial en proceso de consolidación, y que requiere de diferentes opciones de vivienda.

Mostrando un proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, siendo congruente con lo establecido para usos habitacionales, congruente a las necesidades de la zona y compatible con el medio construido lo que la hace óptima.

6.3.1. Normatividad

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Habitacional H-35 con un lote mínimo de 120 m2, un COS de 0.75 y un CUS de 1.60, adopta un frente mínimo de 7.00, las áreas permeables son de 37%, el frente mínimo es de 7.00, el fondo mínimo 17.14, no cuenta con restricciones frontales, de fondo o lateral y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del municipio de Chihuahua, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR											
USO CÓDIGO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie libre	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM	
					METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO			
HABITACIONAL H35	45	120.00	0.75	1.60	37%	8.5	2.00	7.00	17.14	SR	Remítase a la normativa vigente Reglamento de Construcciones

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar. Fuente: PDU 2040 vigente.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

La propuesta de uso habitacional deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional H-35 puede el uso habitacional unifamiliar, mismos que se enlistan a continuación:

HABITACIONAL H35. Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	H35
HABITACIONAL	Unifamiliar	P
	Plurifamiliar	P

SIMBOLOGÍA GENERAL	
P	PERMITIDO
X	PROHIBIDO
Condicionado= Número de condicionante aplicable.	

Imagen 77. Tabla de Compatibilidad Habitacional H-35. Fuente: PDU visión 2040.

6.4. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente tiene la zona se designa como prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, electricidad, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que se encuentra una vivienda unifamiliar.

6.4.1. Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Agua Tratada

El predio cuenta con los servicios de agua potable, por parte de la JMAS. El predio cuenta con el servicio con No. de contrato F 273514, con No. de medidor 1210031754.

Respecto a los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

En la zona existe la infraestructura de alcantarillado sanitario y agua residual, el colector más cercano se encuentra a unos 500 m del predio, sobre las Calles Cañón del Peguis y Cañón del diablo, por lo que existe factibilidad del servicio. A la hora de elaborar el proyecto, este se generará en base a los requerimientos de la JMAS.

Estado de Cuenta					
Estado al: 20-Jul-2024					
Usuario: RAMON GERARDO OROZCO LICON			No. Contrato: F 273514		
Dirección: SIERRA LAS PAMPAS 14003			No. Cuenta: 710700093004		
Colonia: SAN ISIDRO LABRADOR			Detalle dirección: SIERRA LAS PAMPAS 14003		Medidor: 12062070
T. Social: Alto consumo: Historico de Consumos					
Feb 10	Mar 10	Abr 10	May 10	Jun 10	Jul 10
Cargos en los Últimos 30 Días					
		16-Jul-2024		Monto	Saldo Actual
		Agua potable, doméstico D		\$209.58	\$0.00
		Derecho Federal de Extracción		\$7.54	\$0.00
					<u>\$0.00</u>
Ultimo Pago					
		20-Jul-2024		Monto Pago	
		Su Pago		\$218.00	
				Total Pago:	<u>\$218.00</u>
Subtotal Adeudo: \$0.00					
Saldo a Favor: \$0.96					
Total Adeudo: <u>\$(0.96)</u>					

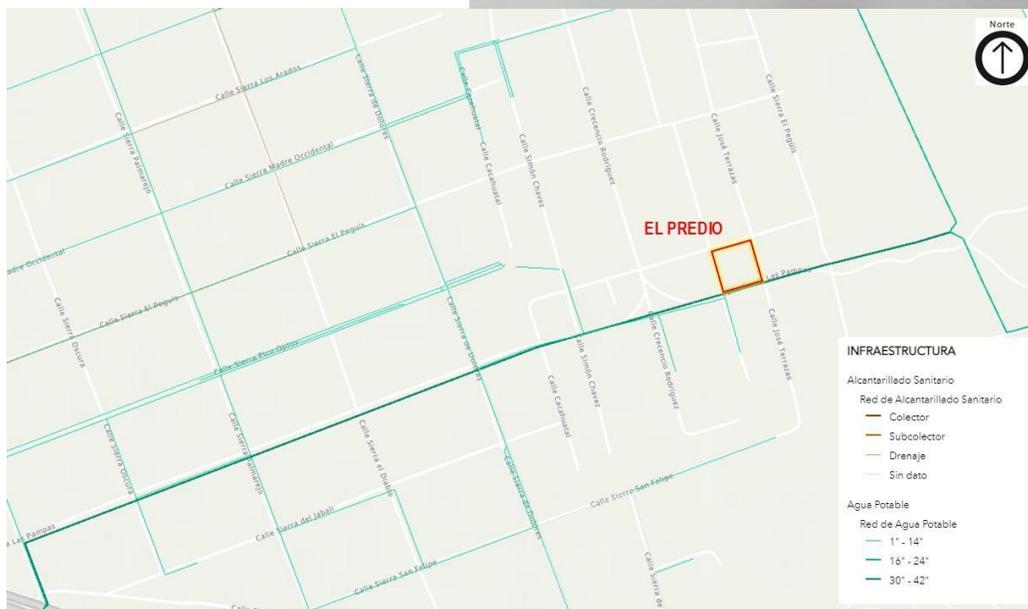


Imagen 79. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

6.4.2. Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telecomunicaciones

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.



Imagen 80. Infraestructura de alumbrado público en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, mayo 2024.

6.5. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con el Subcentro Sur Oriente de la ciudad, con acceso inmediato a la vialidad **C. San Isidro** con una sección vial de 14.00 m de ancho y dos carriles por sentido, que se conectan directamente con el **Perif. Vicente Lombardo Toledano** al poniente del predio a una distancia de 1.4 km, con 36.00m de ancho y 3 carriles por sentido, al oriente del predio se ubica la **Sierra de San Felipe**, la cual no está existente aún, es una vialidad propuesta por el PDU, a una distancia de 215 m con 15.00 m de sección vial y 1 carril por sentido y un carril central para vueltas izquierdas.

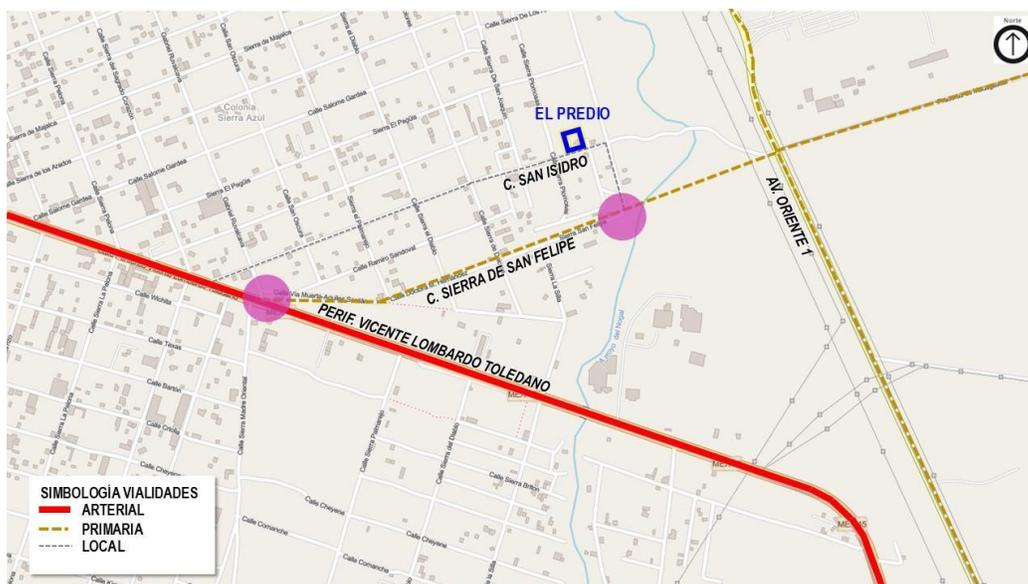


Imagen 81. Accesibilidad al proyecto.

El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria C. San Isidro (antes calle sin nombre), con una sección de 14.00 m de arroyo vehicular pudiendo albergar 2 carriles por sentido, permitiendo estacionamiento en dos de sus carriles, además de banquetas en ambos costados. El proyecto no modifica la estructura vial, ni la sección.

Imagen 82. Calle San Isidro.



6.5.1 Estacionamiento

A la hora de desarrollar el proyecto, este deberá atender a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, aplicando los artículos 64 y 65, atendiendo al esquema de uso habitacional.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
I. Unifamiliar	Hasta 120 m ²	1 por cada vivienda

Tabla 4. Cajones de estacionamientos según el uso habitacional. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas municipio.

*NOTA*El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

1. El objetivo de este estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, de **Mixto Suburbano (MS) a Habitacional H-35**, para un predio con una **superficie total de terreno de 2,179.16 m²** buscando un mayor aprovechamiento del predio, al proponer vivienda unifamiliar, dotando al sector de más opciones habitacionales, en un entorno comercial e industrial, que requiere diferentes tipologías de vivienda, dicha integración será respeto.
2. El uso propuesto **Habitacional H-35** se define en el PDU como aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.
3. El predio cuenta con los servicios de agua potable, por parte de la JMAS. El predio cuenta con el servicio con No. de contrato F 273514, con No. de medidor 1210031754.
4. En la zona existe la infraestructura de alcantarillado sanitario y agua residual, el colector más cercano se encuentra a unos 500 m del predio, sobre las Calles Cañón del Peguis y Cañón del diablo, por lo que existe factibilidad del servicio. A la hora de elaborar el proyecto, este se generará en base a los requerimientos de la JMAS.
5. El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

6. Cuenta con acceso inmediato a la vialidad **C. San Isidro** con una sección vial de 14.00 m de ancho y dos carriles por sentido, que se conectan directamente con el **Perif. Vicente Lombardo Toledano** al poniente del predio a una distancia de 1.4 km, con 36.00m de ancho y 3 carriles por sentido, al oriente del predio se ubica la **Sierra de San Felipe**, la cual no está existente aún, es una vialidad propuesta por el PDU, a una distancia de 215 m con 15.00 m de sección vial y 1 carril por sentido y un carril central para vueltas izquierdas.
7. En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión nuevas ofertas de vivienda para la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que la zona se caracteriza por albergar industria y comercios y servicios, generando una necesidad de zonas habitacionales, sobre todo diferentes esquemas de vivienda.

7. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los reglamentos municipales en materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- ✓ La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- ✓ La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- ✓ La participación del sector social.
- ✓ La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto.

PERIODO 1-2 AÑO
2024-2025

Corto plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTAD O	MUNICIPA L	PRIVAD O
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrolladas en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se deben iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

8. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040
INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

Estudio de Planeación
SAN ISIDRO ÁVALOS

9. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS
Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN
Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ
Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora


Director Responsable en Urbanismo
ARQ. LILIA ROSSANA FRANCO PANDO
D.R.U No. 016

SIN TEXTO