

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de abril de 2026.

No. 32

Folleto Anexo

ACUERDO N° 035/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
BAHÍA DE KINO 8348**

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 035/2026

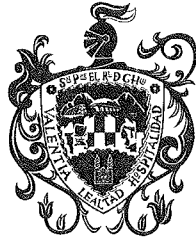
ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diez de diciembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bahía de Kino 8348**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lotes 7 y 8 de la manzana 2 ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de esta ciudad, con superficie de **777.45** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0.**

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 veintitrés días del mes de enero del año dos mil veintiséis.

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.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2025**

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 10 de diciembre del año 2025, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. Luz María Medina Campos, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Bahía de Kino 8348", en el predio identificado como Lotes 7 y 8 de la manzana 2, ubicados en la calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 777.45 m², para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0 de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Luz María Medina Campos, en su carácter de propietaria del predio.


SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bahía de Kino 8348**", 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 Lotes 7 y 8 de la manzana 2 ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 777.45 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0.

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 dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento




Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BAHÍA DE KINO 8348"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Luz María Medina Campos**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bahía de Kino 8348**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lotes 7 y 8 de la manzana 2, ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 777.45 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Luz María Medina Campos**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bahía de Kino 8348**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lotes 7 y 8 de la manzana 2, ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 777.45 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0**, 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 **Bahía de Kino 8348**, 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 Lic. Luz María Medina Campos, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,107** de fecha 2 de agosto del 2000, otorgada ante el Lic. Jorge Mazpúlez Pérez, Notario

Público número 14 del Distrito Judicial Morelos, comparece por una parte la señora Catalina del Río del Río de Balderas como la parte vendedora, y por la otra parte la señora Luz María Medina Campos, como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa del lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 2 del Fraccionamiento Residencial Bahías, ubicado en la calle Bahía Kino de esta Ciudad, con superficie 248.52 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo el número de inscripción 70 folio 71 libro 3354 sección primera con folio real 1286901;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,108** de fecha 2 de agosto del 2000, otorgada ante el Lic. Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público número 14 del Distrito Judicial Morelos, comparece por una parte el señor Fernando Balderas del Río como la parte vendedora, y por la otra parte la señora Luz María Medina Campos, como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa del lote de terreno marcado con el número 7 de la manzana 2 del Fraccionamiento Residencial Bahías, ubicado en la calle Bahía Kino de esta Ciudad, con superficie 528.93 metros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo el número de inscripción 71 folio 72 libro 3354 sección primera con folio real 1281971;
4. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luz María Medina Campos;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-529904** expedido por Tesorería Municipal de fecha 30 de enero octubre del 2025;
6. **Oficio DASDDU/482/2025** de fecha de 5 de agosto del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 557/2025** de fecha 18 de agosto del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/485/2025** de fecha 5 de agosto del 2025, 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;
9. **Oficio DDHE/933/2025** de fecha 8 de agosto del 2025, 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;
10. **Oficio DASDDU/644/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

11. **Oficio SJ/DRPA/0851/2025** 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;
12. **Copia del Acta de la Décimo Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 27 de octubre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/810/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 20 de noviembre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto vial, realizar un estudio de sombras y análisis de residuos sólidos urbanos, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional 60+ y aumento de COS a 1.00, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/810/2025** de fecha 20 de noviembre del 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 a presentar el estudio de impacto vial, realizar un estudio de sombras y análisis de residuos sólidos urbanos, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional 60+ y aumento de COS a 1.00 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décimo Cuarta Sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de octubre 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 "**Bahía de Kino 8348**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en

el predio identificado como Lotes 7 y 8 de la manzana 2, ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de la Ciudad Chihuahua, con superficie de 777.45 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada la C. Luz María Medina Campos, en su carácter de propietaria del predio.

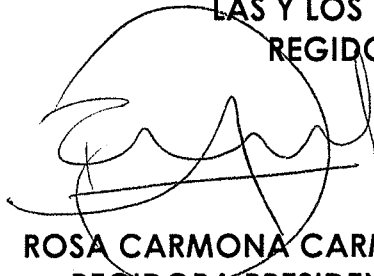
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bahía de Kino 8348**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lotes 7 y 8 de la manzana 2 ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del fraccionamiento Residencial Bahías de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 777.45 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0**.

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.

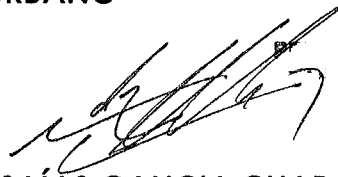
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días del mes de diciembre 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**



**ISSAC DÍAZ GÜRROLA
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 LA **C. LUZ MARÍA MEDINA CAMPOS**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**BAHÍA DE KINO 8348**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTES 7 Y 8 DE LA MANZANA 2, UBICADOS EN LA CALLE BAHÍA DE KINO NO. 8348 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL BAHÍAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 777.45 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ Y AUMENTO DE COS A 1.0**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/810/2025

Chihuahua, Chih. 20 de noviembre 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 **LUZ MARIA MEDINA CAMPOS** en su carácter de propietario de los lotes 7 y 8 de la manzana 2 **ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 en el Fraccionamiento Residencial Bahías**, de esta ciudad; con superficie en conjunto de **777.45 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Bahía de Kino 8348"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.0.**

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/482/2025 de fecha 05 de agosto del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Bahía de Kino 8348"** 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. 577/2025 de fecha 18 de agosto del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Bahía de Kino 8348"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/485/2025 de fecha 5 de agosto de 2025** 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/933/2025 de fecha 8 de agosto de 2025** 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 constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/644/2025 de fecha 2 de septiembre de 2025**, 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/0851/2025 de fecha 5 de septiembre del 2025** 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 **"Bahía de Kino 8348"** fue presentado en la **Décima Cuarta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de octubre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto vial, realizar un estudio de sombras y análisis de residuos sólidos urbanos, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

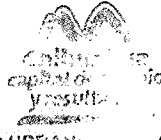
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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. Oficio No. **DASDDU/482/2025 de fecha 05 de agosto del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio No. 577/2025 de fecha 18 de agosto del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/485/2025 de fecha 5 de agosto de 2025** 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/933/2025 de fecha 8 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio No. DASDDU/644/2025 de fecha 2 de septiembre de 2025**, 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/0851/2025 de fecha 5 de septiembre del 2025** 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 Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 27 de octubre de 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 **"Bahía de Kino 8348"**.

ATENTAMENTE



DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN

gl/
UNA

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRÉTE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


LCS. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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 05 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 16 DÍAS DEL MES DE Diciembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

BAHÍA DE KINO 8348

PROMOTOR:

LUZ MARÍA MEDINA CAMPOS



CONSULTOR:

MDU ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

MAYO 2025

CLAVE 2025-10 CUS BAHÍA DE KINO 8348

INDICE

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

VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO
1.	Vivienda.....
2.	Comercio Y Servicios
3.	Equipamiento
4.	Industria
5.	Predios Baldíos
6.	Estructura Vial
a)	Av. de la Juventud (secciones AA-005C y AA-005D).....
b)	Av. Juan Escutia (sección PA-109A)
c)	C. Egipto (sección PA-071)
d)	C. Ramón Betances (sección PA-147)
e)	C. Vicente Güereca (sección PA-186A).....
f)	C. Vietnam (sección PA-189).....
g)	C. Ignacio Rodríguez (sección SA-103A).....
h)	Av. Bahía de San Quintín (secciones SA-045B y SA-045C).....
i)	C. Universidad de la Sorbona (sección SA-233)
j)	C. Universidad de Palermo (sección SA-235).....
k)	C. Universidad de Yale (sección SA-236)
l)	C. Universidad de Oxford (sección SA-234).....
m)	C. Bahía de Kino.....
7.	Transporte Público
8.	Infraestructura.....
a)	Infraestructura de Agua Potable
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial.....
d)	Infraestructura Eléctrica
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad
a)	Geológicos
b)	Hidrometeorológicos.....
c)	Antropogénicos
VII.	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
F.	NORMATIVO
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....
a)	Usos de Suelo
II.	OBJETIVOS GENERALES
III.	OBJETIVOS PARTICULARES
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....
1.	Normatividad Sedesol.....
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.....
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano.....
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente
4.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
5.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua
a)	Gestión Ambiental
b)	Política Ambiental
c)	Política Ambiental
d)	Ordenamiento Ecológico
e)	Criterios Ecológicos

- f) Impacto Ambiental
- 6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua
- 7. Normatividad Del Reglamento De La Política Pública De Ciudad Cercana
- 8. Normatividad Del Marco de Planeación
- a) Lineamientos PDU 2040
- b) Estructura Urbana
- c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo
- d) Vialidad
- e) Infraestructura
- f) Usos, Reservas y Destinos
- G. ESTRATEGIA URBANA**
- I. ESTRATEGIA GENERAL
- II. ESTRATEGIA PARTICULAR
- 1. Modelo De Desarrollo
- 2. Enfoque Inmobiliario
- 3. Formación De Núcleos De Actividad
- 4. Políticas De Desarrollo
- a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación
- b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo
- c) La Protección Ambiental
- d) El Desarrollo Económico y la Competitividad
- 5. Zonificación Secundaria
- 6. Infraestructura
- a) Agua Potable y Drenaje Sanitario
- b) Energía Eléctrica
- c) Drenaje Pluvial
- 7. Movilidad
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA
- H. INSTRUMENTAL**
- I. CORRESPONSABILIDAD
- I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES
- J. BIBLIOGRAFÍA**
- K. CRÉDITOS**
- L. ANEXOS**

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como predio subutilizado al interior del Fracc. Bahías en la zona poniente de la ciudad, vinculado y cercano al corredor urbano de Av. de la Juventud. A lo largo del tiempo, el corredor y la zona en que se ubica el predio se han venido desarrollando con usos habitacionales en variadas densidades y ha consolidado usos comerciales y de servicios vinculados a las vialidades principales de la zona, conformado zonas de usos mixtos que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve el aumento de densidad habitacional y el aumento del potencial urbano reglamentado sobre 2 (dos) predios urbanos sujetos a fusión donde existe construcción la cual será demolida para dar cabida a un proyecto de desarrollo en esquema habitacional plurifamiliar promovido por su propietaria Luz María Medina

Campos, el cual actualmente cuenta con uso habitacional con densidad H35. El aumento de densidad y potencial urbano se promueve en modalidad de Habitacional H60+ que tiende a consolidar mayor potencial habitacional en la zona a través de la reconversión de la introducción de una tipología habitacional plurifamiliar que tiende a aprovechar de manera más intensa y sustentable la infraestructura instalada y la amplia cobertura de servicios prevaleciente en el área.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 23% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 97.2% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 2.8% en 331 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

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

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

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

La zona poniente de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de actividades productivas que complementen la vocación del sector vinculado funcionalmente a la Av. de la Juventud que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, comercial y de servicios; así como al Subcentro Norte al cual es cercano. El aprovechamiento de predios subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

Algunas colonias y fraccionamientos de la zona como es el caso de Fracc. Bahías donde se localiza el Área de Aplicación, Jardines del Saucito, Lomas Universidad en etapas varias entre otras, se han ido consolidando en años recientes como importantes hitos de actividad económica atractivos para la inversión inmobiliaria en desarrollos mixtos y plurifamiliares en alta densidad, fomentadas por la vocación

del suelo, la accesibilidad a servicios y vialidades de conexión urbana y por la necesidad de disponer estratégicamente del potencial de predios baldíos urbanos y de diversificar e intensificar predios consolidados con capacidad potenciada gracias a la progresiva consolidación de los corredores urbanos existentes y la inversión pública en obras viales que facilitan la movilidad, amparados por las políticas implementadas por la autoridad municipal y el propio PDU 2040 respecto al desarrollo continuo y compacto de la mancha urbana, que han promovido al entorno del Área de Aplicación del presente instrumento, promovido como un polo de desarrollo a actividades productivas complementarias a la vocación del corredor urbano de Av. de la Juventud al cual se vincula la zona.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Luz María Medina Campos que pretende desarrollar un proyecto de alta densidad habitacional sobre 2 (dos) predios de su propiedad que de hecho se encuentran fusionados, con el propósito de participar en la oferta de suelo habitacional, aprovechando su ubicación en convivencia con viviendas de régimen particular y otros ejemplos de vivienda de alta densidad identificados en la zona, las potencialidades de proyecto de inversión con las que cuenta, la inmediatez a corredores urbanos y comerciales y la viabilidad del uso del predio con una alta intensidad de aprovechamiento que es congruente con los ideales de sustentabilidad y versatilidad que los instrumentos de planeación nacional y local han impulsado en los años recientes con el fin de consolidación de una ciudad compacta, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de densidad e intensidad en el aprovechamiento del suelo de Habitacional con densidad máxima de 35 viviendas por hectárea establecido dentro del PDU 2040 a Habitacional de más de 60 viviendas por hectárea con componente de aumento de potencial urbano, observando las previsiones que le permitan compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura instalada y el impulso económico propio del sector inmobiliario.

Esta propuesta se realiza sobre 2 (dos) predios urbanos subutilizados al interior de la mancha urbana en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua, identificados con claves catastrales 430-002-008 y 430-001-099 que conforman una sola entidad de propiedad, ubicados en Calle Bahía de Kino No. 8348 del Fracc. Bahías, con superficie de terreno conjunta de 777.45 metros cuadrados. Se anexa al presente estudio copia de planos catastrales que identifican a los predios, sus superficies y colindancias.

Dichos predios que en los hechos conforman una sola propiedad al existir una sola construcción sobre los mismos, se localizan dentro

del área normativa del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana, lo cual permite y promueve la propuesta de incremento de COS, CUS y altura máxima de construcción permitida.

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



Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

El Artículo 73, en su fracción XXIX-C faculta al Congreso de la Unión "Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución;"

El Artículo 115, fracción V, faculta a los Municipios para:

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

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

2. Ley De Planeación³

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

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

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

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

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

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

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

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

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 1. La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

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

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

"I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

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

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

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

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

Artículo 7o. El Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

I. A Nivel Estatal:

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

- Especiales

- Institucionales

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

II. A Nivel Municipal:

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

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

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

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

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

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Productividad y eficiencia.- Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de conectividad y estructura vial para una movilidad universal; energía y comunicaciones; creación y mantenimiento de infraestructura productiva, así como equipamientos y servicios públicos de calidad. Asimismo, maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

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

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

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

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

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

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

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

XV. Constituir, manejar y administrar las reservas territoriales de los centros de población, así como en la administración del potencial urbano, en los términos de esta Ley, su reglamentación y de los convenios de coordinación que se suscriban.

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que corresponda.

XXI. Diseñar y ejecutar planes, programas y acciones para:

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

b) Garantizar la movilidad, seguridad, libre tránsito y fácil acceso a las personas con discapacidad y en situación vulnerable.

c) Inhibir el establecimiento y crecimiento de asentamientos humanos irregulares.

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

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

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

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

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

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

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

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

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

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

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

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

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

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción

permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la

continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

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

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

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

- I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.
- III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.
- IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.
- XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

- I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.
- II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.
- IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

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

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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

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

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

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

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

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

- I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;
- II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;
- III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;
- IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;
- V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;
- VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;
- VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;
- B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;
- C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;
- D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;
- E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

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

Artículo 72. Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes:

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

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

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

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Para los AGEBS 1914, 5599, 3997, 5438 y 5442 fueron considerados en cuanto a su superficie parcial que incide en la delimitación del área funcional involucrada en la definición de criterios en base al análisis de condiciones urbanas y medioambientales que inciden al entorno de los predios analizados.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo para 2 (dos) predios urbanos con claves catastrales 430-002-008 y 430-001-099 que de hecho se encuentran fusionados, comprende en total una superficie de 777.45 metros cuadrados que se considera el Área de Aplicación del presente instrumento, que se identifica con el número 8348 de la Calle Bahía de Kino el Fracc. Bahías. Sus límites son por su frente curva de 18.91 metros de longitud con calle Bahía de Kino; por su costado oeste una línea recta de 27.16 metros colindante con Lote 9 de la misma manzana; por su fondo 42.43 metros con Lotes 11 y 12; y por su costado este 37.20 metros con Lote 6.

Al Área de Aplicación del presente instrumento anteriormente descrita le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2010

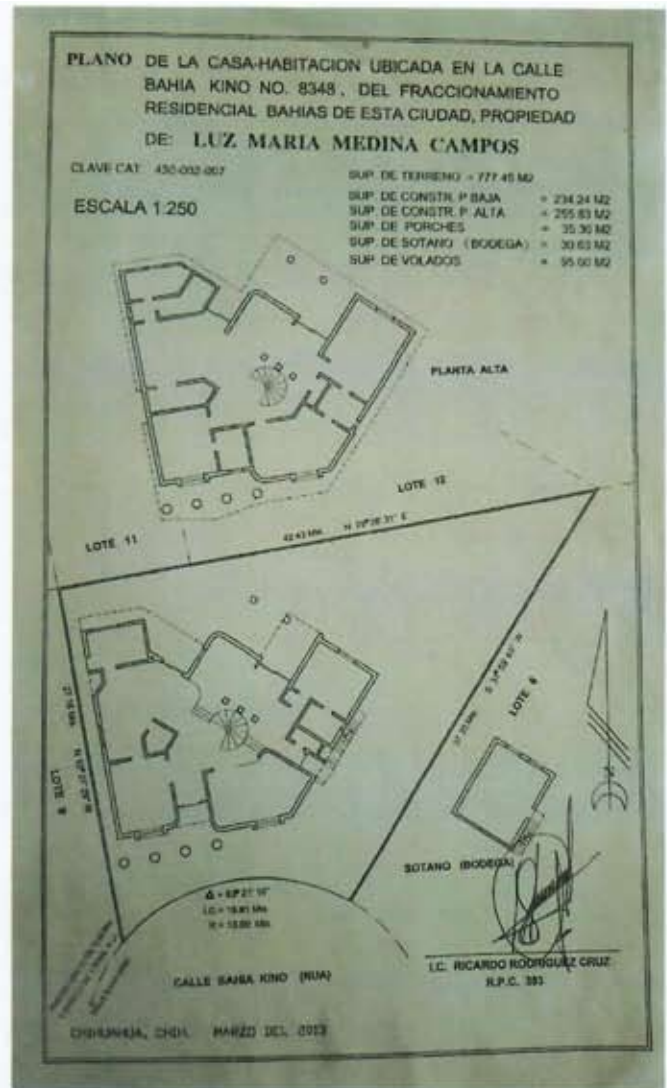


Fig. 4 Plano catastral del Área de Aplicación.¹⁴

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral correspondiente indicando colindantes su superficie y colindancias.

El área así conformado tiene asignada uso de suelo Habitacional con Densidad H35 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización.

Para el predio con superficie de 248.52 metros cuadrados que forma parte del Área de Aplicación, se ampara la propiedad a favor de Luz María Medina Campos, lo cual consta en Escritura Pública Volumen 99, Número 5107 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 2 de agosto del año 2000, ante la fe del Licenciado Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público Número 14 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra inscrita bajo

¹⁴ Fuente: Perito Catastral.

Folio Real 1286901 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos.

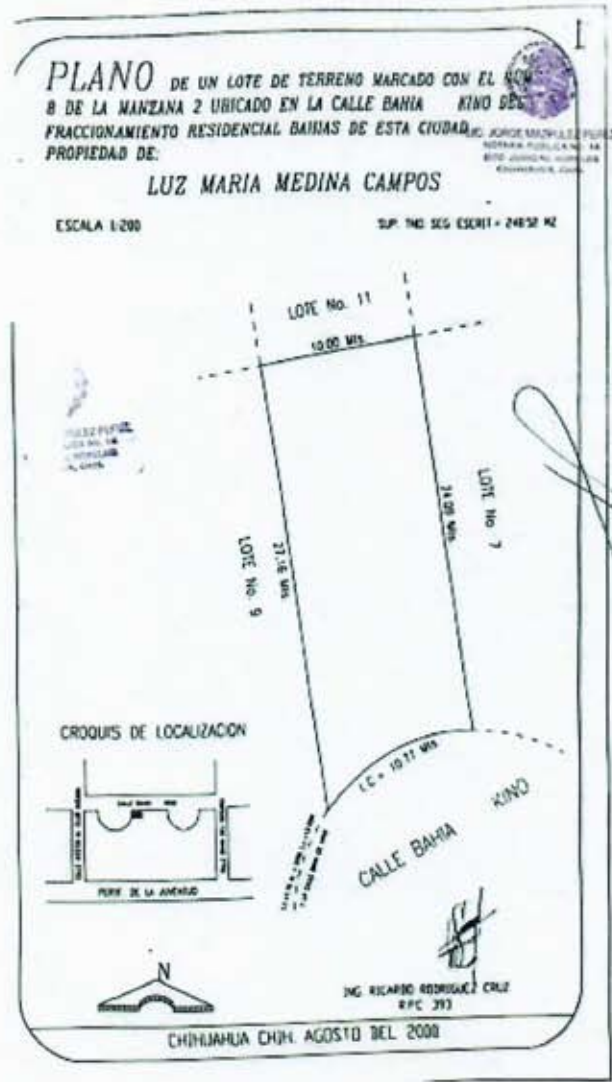


Fig. 5 Plano catastral predio 430-002-008.¹⁵

Para el predio con superficie de 528.93 metros cuadrados que forma parte del Área de Aplicación, se ampara la propiedad a favor de Luz María Medina Campos, lo cual consta en Escritura Pública Volumen 100, Número 5108 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 2 de agosto del año 2000, ante la fe del Licenciado Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público Número 14 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra inscrita bajo Folio Real 1281971 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos.

¹⁵ Fuente: Perito Catastral.

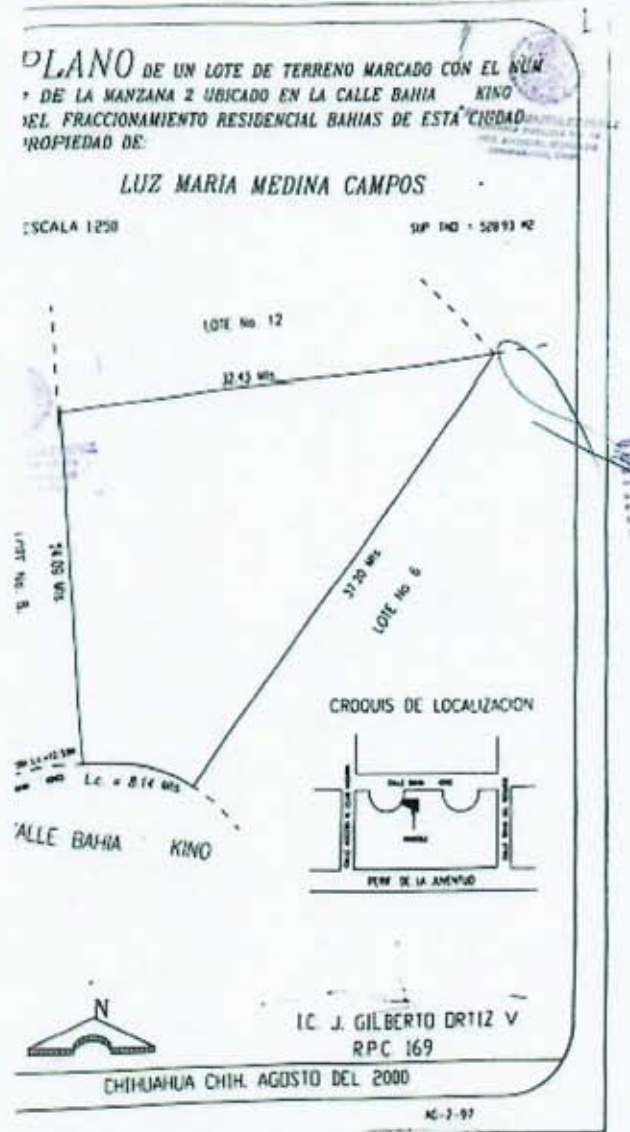


Fig. 6 Plano catastral predio 430-001-099.¹⁶

Por lo anterior, es importante resaltar la relación existente dicho predio y la Ciudad, y la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido para la Av. de la Juventud y la confluencia cercana de otros importantes corredores de movilidad.

¹⁶ Fuente: Perito Catastral.



Fig. 7 Vista del Área de Aplicación.¹⁷

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

¹⁷ Fuente: *Elaboración Propia.*

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geoestadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 21.7% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

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

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

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



Fig. 8 Vinculación Regional.¹⁸

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

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



Fig. 9 Movilidad Regional.¹⁹

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

2. Ámbito Urbano

Centro de población. Este se define con la delimitación de su fundo legal que tiene una superficie total de 78,289.38 hectáreas, de las cuales en la actualidad (2024) 26,872.79 hectáreas corresponden al área urbana de acuerdo al proceso de crecimiento de la mancha urbana.

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

Crecimiento poblacional y urbano. Históricamente, la superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 15,097.91 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 26,872.79 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo

¹⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

¹⁹ Fuente: Elaboración Propia.

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

De acuerdo a las proyecciones oficiales de IMPLAN, la población actual en la ciudad de Chihuahua asciende a 977,704 habitantes aproximadamente lo cual ha significado una tasa media de crecimiento poblacional 0.88% anual. Esto significa una gradual desaceleración respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de socioeconómicos y demográficos que inciden tanto a la ciudad de Chihuahua como a otras ciudades medias del país

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

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

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

3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto proporciona una alternativa más a la oferta de vivienda accesible, vinculada al Subcentro Norte y a los principales corredores que lo conectan con las zona poniente y centro de la ciudad aportando para sus habitantes conveniencia al evitar el traslado a largas distancias a áreas de interés, impulsa el desarrollo del sector de la construcción, así mismo este proyecto permite la densificación habitacional en zonas prioritarias, aprovecha infraestructura de servicios instalada y es un ejemplo de las políticas de densificación y aprovechamiento del suelo en áreas de alto potencial urbano. Asimismo, este proyecto se integra a un entorno urbano de densidad media habitacional tendiente a la densificación constructiva, poblacional y a la mixtura de usos de suelo, con fuerte presencia de comercio y servicios en corredor de Av. de la Juventud

en el tramo comprendido entre C. Universidad de Oxford y Av. Juan Escutia en la zona poniente de la ciudad, con factibilidad de integración a las políticas públicas de intensificación en los potenciales del suelo en los entornos de los corredores urbanos en la Ciudad de Chihuahua al cual el predio es próximo.

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

El régimen de tenencia de la tierra de la zona poniente de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular sobre el Área de Aplicación del presente instrumento de planeación urbana es de propiedad privada.

Para el predio con superficie de 248.52 metros cuadrados que forma parte del Área de Aplicación, se ampara la propiedad a favor de Luz María Medina Campos, lo cual consta en Escritura Pública Volumen 99, Número 5107 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 2 de agosto del año 2000, ante la fe del Licenciado Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público Número 14 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra inscrita bajo Folio Real 1286901 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos.

Para el predio con superficie de 528.93 metros cuadrados que forma parte del Área de Aplicación, se ampara la propiedad a favor de Luz María Medina Campos, lo cual consta en Escritura Pública Volumen 100, Número 5108 otorgada en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua el día 2 de agosto del año 2000, ante la fe del Licenciado Jorge Mazpúlez Pérez, Notario Público Número 14 del Distrito Judicial Morelos, quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicha escritura se encuentra inscrita bajo Folio Real 1281971 ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos.

III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, centro norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y

centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona poniente de la ciudad de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del trazo de Av. de la Juventud para integración de la zona poniente con los sectores norte y sur de la ciudad, extendiéndose en el transcurso de varios periodos histórico hacia el poniente mediante la prolongación de vialidades como Av. La Cantera, Av. Francisco Villa, C. Abolición de la Esclavitud, C. Universidad de Oxford y otras vialidades jerárquicas que se han como corredores urbanos de integración entre las zonas centro, sur y norte de la ciudad. Estos corredores cuentan con una importante consolidación y presencia de comercio y servicios en diferentes intensidades atendiendo a su categoría funcional, las cuales adquirieron una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace de los sectores habitacionales consolidados en la zona así como de los grandes equipamientos y concentradores de actividad consolidados en el área como son el campus 2 de la UACH y Parque Industrial El Saucito por mencionar a los más importantes que han tendido a consolidar nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Elementos que por otro lado, han ido conformado un sector urbano con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad, que resulta complementario y accesible hacia importantes concentradores de actividad en la ciudad.



Fig. 10 Av. de la Juventud y su entorno.²⁰

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas ya urbanizadas con potencial de reconversión y densificación como es el caso de las diferentes colonias y fraccionamientos vinculados en forma directa y colindantes a la Av. de la Juventud, toma interés el factor de

ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en asentamientos originalmente habitacionales de tipo medio y residencial como es el caso del entorno de los predios promovidos al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad.



Fig. 11 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.²¹

La progresiva consolidación de nuevos desarrollos residenciales sobre todo en la zona de desarrollo poniente ha ido relegando tanto predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos urbanos, como inmuebles que por características de tamaño de lote y de edificación resultan costosos y complicados en cuanto a su mantenimiento para los habitantes por lo que éstos son relegados y sujetos a la reconversión de utilización en giros económicamente más rentables en términos sociales y económicos, como es el caso del predio en análisis.

Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con la mancha urbana, que aprovechen la ventaja competitiva de localización en la zona periférica al primer cuadro de la ciudad

²⁰ Fuente: Fotografía propia.

²¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

1. Zonificación Primaria

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

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

El Área de Aplicación se encuentra dentro de Zona U (urbanizable y construible) y ésta se encuentra sujeta a las políticas y lineamientos planteados en los instrumentos de planeación para su ocupación en esquemas más intensivos en cuanto a habitabilidad diversificando la oferta de vivienda y de servicios en atención a la consolidación de la ciudad cercana y accesible.

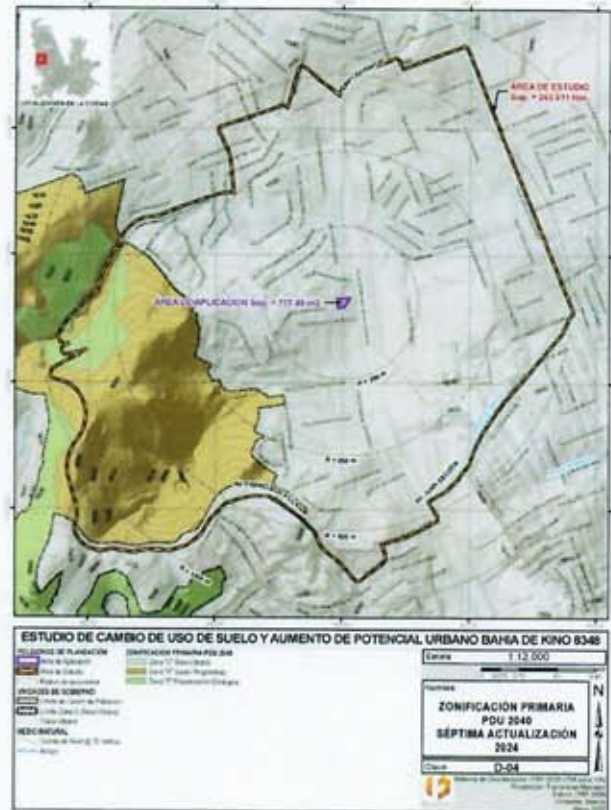


Fig. 12 Zonificación Primaria.²²

2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades medias de de 25 a 35 viviendas por Hectárea (H35), así como altas de 36 a 45 (H45), 46 a 60 (H60) y predios varios de más de 60 viviendas por Hectárea (H60+); usos mixtos moderado e intenso en predios aislados sobre corredores de Av. Francisco Villa y C. Universidad de Oxford; así como de comercio y servicios en corredor jerárquico de Av. de la Juventud y predios aislados en zonas interiores; industria de bajo impacto en tipología concentrada en Parque Industrial El Saucito; equipamiento urbano y recreación y deporte predominante en elementos concentradores de actividad tanto en corredores como en zonas interiores. La reserva territorial disponible cuenta con uso mayoritariamente habitacional.

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



Fig. 13 Entorno comercial en Av. de la Juventud.²³

3. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU 2040 es consecuencia a su estructura urbana propuesta. Ésta zonificación identifica el uso propuesto con un color y clave, con el cual es factible desarrollar dicho uso en las intensidades y regulaciones indicadas por sus tablas descriptoras, estas tablas incluyen la relación entre usos y sus compatibilidades, con lo cual es posible la administración del suelo urbano y el otorgamiento de licencias de uso y aprovechamiento por parte de la autoridad municipal, así como la regulación de actividades.

El uso de suelo actual sobre el Área de Aplicación que se pretende la modificación de uso y aumento de potencial urbano es Habitacional con densidad H35, con un lote mínimo normado de 120.00 m², COS de 0.75 y CUS de 1.60; el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado en aprovechamientos habitacionales en condición unifamiliar, variados ejemplos de vivienda plurifamiliar y presencia de mixtura por la introducción de giros comerciales y de equipamiento urbano. Se tiene reconocido al Corredor de la Av. de la Juventud con uso de suelo Comercio y Servicios mayormente, así como algunos corredores de vialidades jerárquicas con trayectoria en la zona como son Av. Francisco Villa, C. Universidad de Oxford y C. Bahía de San Quintín con predios aislados que cuentan con usos no habitacionales.

Se cuenta con escasa superficie disponible para equipamiento y áreas verdes la cual se ocupa mayormente en equipamiento de cobertura barrial como es el caso de escuelas instaladas en la zona así como parques vecinales y barriales, los cuales se encuentran altamente consolidados.



Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.²⁴

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo en la zona reflejan el reconocimiento de colonias y fraccionamientos habitacionales de parcelamientos ortogonales y de vivienda de tipo medio y residencial con buena calidad constructiva, por lo que se vuelca las oportunidades de oferta de usos generadores de actividad hacia el desarrollo de los corredores urbanos que le dan accesibilidad. El carácter de ocupación de sectores tales como Lomas Universidad en etapas varias, Bahías, Rincón Soberano, Unidad e Ignacio Rodríguez entre otras, perfilan una oferta inmobiliaria limitada y la necesidad de diversificar tanto la oferta productiva y económica en la zona como la habitacional en lo que respecta a nuevas tipologías; de una forma eficiente y ordenada buscando mejorar las condiciones de acceso a vivienda que aproveche la conectividad recibida por los corredores urbanos y concentradores de actividad con las condiciones de movilidad y de integración urbana que ello significa para las políticas de densificación y aprovechamiento urbano en predios cercanos a los muy importantes corredores de movilidad presentes en la zona. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición tanto urbana como de reserva territorial susceptible a desarrollo, así como las zonas de valor ambiental no susceptibles a desarrollarse:

²³ Fuente: Fotografía propia.

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	ÁREA URBANA		RESERVA TERRITORIAL		TOTAL	
	Superficie	% superficie	Superficie	% superficie	Superficie	% superficie
Habitacional Densidad H35	57.3448	28.42%	52.9985	86.80%	110.3432	41.96%
Habitacional Densidad H45	19.6089	9.72%	0.0000	0.00%	19.6089	7.46%
Habitacional Densidad H60	0.0508	0.03%	0.0000	0.00%	0.0508	0.02%
Habitacional Densidad H60+	0.9170	0.45%	0.0000	0.00%	0.9170	0.35%
Mixto Moderado	0.0203	0.01%	0.0000	0.00%	0.0203	0.01%
Mixto Intenso	0.0204	0.01%	1.4963	2.45%	1.5167	0.58%
Zona Especial Desarrollo Controlado I	0.0000	0.00%	0.4896	0.80%	0.4896	0.19%
Comercio y Servicios	14.0312	6.95%	0.0000	0.00%	14.0312	5.34%
Industria de Bajo Impacto	35.2749	17.48%	0.0000	0.00%	35.2749	13.42%
Equipamiento General	4.7188	2.34%	0.0788	0.13%	4.7975	1.83%
Recreación y Deporte	12.6049	6.25%	0.0009	0.00%	12.6058	4.80%
Zona de Amortiguamiento	0.0000	0.00%	0.7588	1.24%	0.7588	0.29%
Preservación Ecológica	0.0000	0.00%	4.4331	7.26%	4.4331	1.69%
Validades y sendumbres	57.1712	28.34%	0.7993	1.31%	57.9705	22.06%
TOTAL:	201.7632	100.00%	61.0552	100.00%	262.8184	100.00%
PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL:	76.77%		23.23%		100.00%	

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

Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.²⁵

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el cual es sumamente alto considerando que un 76.8% del Área de Estudio es urbana con escasa presencia de vacíos urbanos, por lo que resulta estratégico el aprovechar de manera eficiente dichos vacíos y favorecer una mayor consolidación en predios subutilizados existentes ya que la mayor proporción del área no considerada urbana corresponde a áreas ambientales no urbanizables.

Se hace notar que el Área de Aplicación analizada cuenta al 100% con uso urbanizable Habitacional H35 actualmente regulado por el PDU 2040.

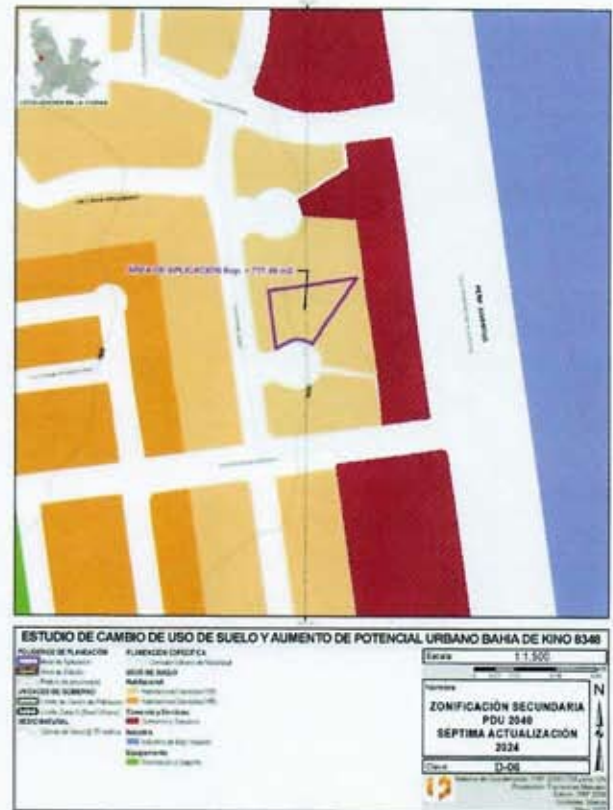


Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.²⁶

4. Organización Espacial

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

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

En el área de estudio diversos corredores urbanos se han consolidado como vías de accesibilidad que le permite a la zona

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y sur de la ciudad como son Av. de la Juventud, Av. Juan Escutia, Av. Francisco Villa, C. Egipto entre otros, además que los factores de conectividad de la zona le otorga accesibilidad y vinculación hacia el sector norte y sur hacia vialidades jerárquicas como son Av. Homero, Av. Tecnológico Av. La Cantera y Av. Teófilo Borunda, situación que es identificada por el comercio y servicios que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades dentro del área de estudio. Lo anterior denota conectividad con el anillo periférico de la ciudad, en el que se ubican importantes reservas comerciales, de industria y de servicios, algunas ya desarrolladas.

Dentro del área de estudio se ubican varios complejos comerciales e industriales de cobertura urbana localizados sobre los corredores principales en la zona como es el caso del Parque Industrial El Saucito.

El Área de Estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, así como de comerciales servicios, por encontrarse inmerso en la mancha urbana actual de nuestra ciudad y cercano y vinculado al Centro Urbano de la ciudad. Consolidada al 100% por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades jerárquicas.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por la Av. de la Juventud, Av. Francisco Villa y Av. Juan Escutia donde se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona, así como al interior del Parque Industrial El Saucito con presencia de actividades del sector secundario concentradas al interior del conjunto urbano.

Por la naturaleza mixta de los corredores y el proceso de reconversión urbana que tiene lugar al interior de las colonias habitacionales existentes en la zona, se presenta una fuerte presencia Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales con grados tolerables de compatibilidad con la vivienda existente.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 421 unidades económicas lo cual representa un rango muy alto de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre los diferentes corredores urbanos principales consolidados en la zona, sin embargo es necesario mencionar que existe una importante presencia de U.E. dispersas al interior de los sectores habitacionales y se aprecian concentradores de actividad sobre vialidades colectoras interiores como es el caso de C. Universidad de Oxford, C. Egipto, C. Universidad de la Sorbona, las cuales

cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel vecinal para los sectores habitacionales cercanos. A continuación se describen las 10 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas sobre los corredores de Av. de la Juventud, Av. Juan Escutia, C. Egipto, C. Vicente Güereca, así como al interior del Parque Industrial El Saucito:

NOMBRE	ACTIVIDAD
RIPIPSA	Industria básica del aluminio
AL SÚPER BAHÍAS	Comercio al por menor en supermercados
NIDIX NETWORKS	Operadores de servicios de telecomunicaciones alámbricas
HOTEL SHERATON CHIHUAHUA SOBERANO	Hoteles con otros servicios integrados
ALTEC ELECTRONICA CHIHUAHUA	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
TECNOLOGIA DE MOCION CONTROLADA	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores
ZF CHIHUAHUA P1	Fabricación de otras partes para vehículos automotrices
ZF CHIHUAHUA P2	Fabricación de otras partes para vehículos automotrices
COMERCIAL EMPRESARIAL DEL NORTE OFICINAS CHIHUAHUA	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca
ALIMENTOS INTERNACIONALES MARLO	Servicios de comedor para empresas e instituciones

Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.²⁷

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área.

Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 314 U.E. con hasta 5 personas ocupadas, 48 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 38 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 8 U.E. de 31 a 50 personas, 3 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas, 4 U.E. de 101 a 250 personas, y 6 U.E. con más de 251 personas ocupadas, siendo estos 2 últimos rangos los que corresponden a las empresas anteriormente

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

mencionadas y ratifica la alta presencia de empleo con que cuenta actualmente el sector que cuenta con un grado alto de urbanización.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 86% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales de tipo vecinal y barrial concentradas, en forma unitaria localizadas sobre corredores, en modalidad de Parque Industrial y al interior de las zonas habitacionales. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 2.1 U.E. por Hectárea considerando las 201.763 Has de superficie de mancha urbana consolidada al interior, la cual es alta con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

Existen varios corredores de usos mixtos, comerciales y de servicios conformados que cuentan con una muy alta jerarquía y presencia de acuerdo a operación de actividades diversas a lo largo de los mismos como es el caso de Av. de la Juventud al cual tiene accesibilidad y proximidad el predio analizado, dicho corredor se encuentra totalmente consolidado con una gran variedad de giros económicos en funciones.



Fig. 18 Corredor Urbano Av. Juan Escutia.²⁸

Un segundo corredor conformado por la C. Ignacio Rodríguez en el límite oriente del Área de Estudio, que tiene características comerciales y de servicios consolidados de cobertura barrial y vecinal, que le otorgan un carácter urbano.

Un tercer corredor es Av. Juan Escutia, que tiene un importante rol a nivel urbano pues representa una conexión directa a la zona oriente de la ciudad y hacia las vialidades arteriales de nivel urbano de la

zona como son Av. Tecnológico y Av. Heroico Colegio Militar entre otras.

Al interior del Área de Estudio, se cuenta con otros corredores jerárquicos conformados por vialidades colectoras y de vinculación hacia los corredores principales como son C. Egipto, C. Universidad de Oxford, C. Universidad de la Sorbona, Av. Bahís de San Quintín, todos ellos de fuerte importancia de carácter barrial, sobre de ellos se desarrolla comercio local al menudeo y concentran equipamiento urbano.

Algunas calles interiores de la zona cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad como es el caso de la C. Sierra Nevada, C. Sierra Vertientes y la propia C. Bahía Kino, entre otras.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

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

1. Análisis Demográfico

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

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 97.2% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua.

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de media y alta concentración de población con rango de hasta 60 hab/Ha en colonias y fraccionamientos Bahías, Rincón Soberano, Residencial Barrancas y manzanas de fracc. Lomas Universidad etapas I, II y III que ocupan las zona centro, poniente y sur del Área de Estudio. Las altas densidades superiores a 60 hab/Ha se ubican al sur, centro y oriente en los desarrollos Lomas Universidad V, manzanas aisladas de Fraccs. Lomas Universidad I y II, Manzanas aisladas en Bahías, Rincones del Pedregal, Jardines del Saucito, Álamos, Nuevo Paraíso, Ignacio Rodríguez y Diego Lucero.

²⁸ Fuente: Fotografía propia.

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

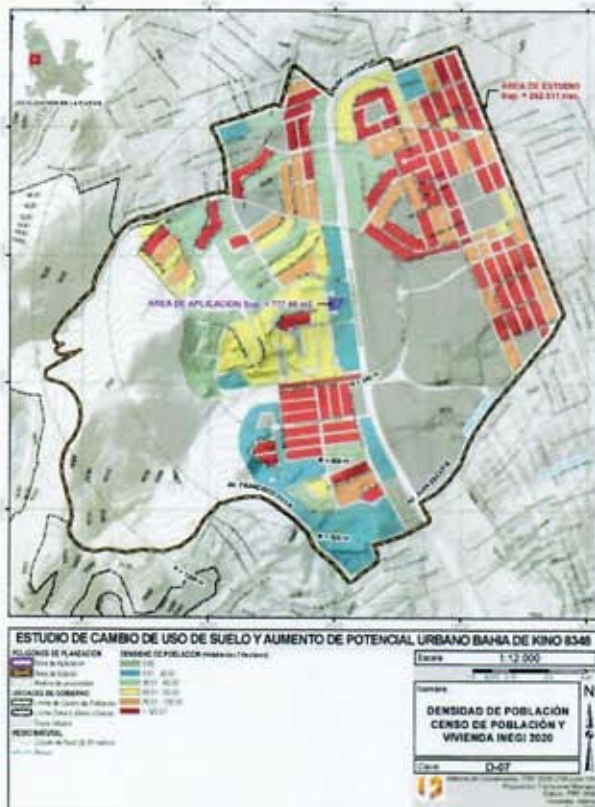


Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁹

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 18 fraccionamientos y colonias existentes de los cuales 16 son el muy alto grado habitacionales; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitaban en el área 9,441 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 46.8 hab./Ha de acuerdo a superficie de mancha urbana equivalente a 201.763 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan densidades medias en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente aunque existen numerosas localizaciones de vivienda en esquema plurifamiliar tanto en esquema formal como informal.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos siendo muy representativa la proporción de adultos en edad productiva lo cual nos indica una zona con población madura que presenta altos niveles de empleabilidad y productividad con una base infantil limitada lo cual

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

representa una composición poblacional característica en zonas urbanas con alto poder adquisitivo y con capacidad de acceso a bienes que presentan una oportunidad para la reconversión de usos y tipología de vivienda que atraigan población joven que refuerce social y demográficamente al sector. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas, desarrollo económico y mayor diversidad en modelos de vivienda tendientes a la diversificación social y urbana necesarias para el óptimo aprovechamiento e integración de la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, enfatizando las necesidades del adulto mayor. De los 9,441 habitantes en el área, un 47.8% son hombres y un 52.2% mujeres.



Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.³⁰

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es muy alto lo cual nos indica el alto nivel educativo presente en el área ya que representa 12.5 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 89.2% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual pone a la zona dentro de un promedio de derechohabencia y cobertura similar al urbano que presenta la población habitante en dicho rubro.

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



Fig. 21 Condición de derechohabientia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³¹

La zona presenta condiciones particulares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabientia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente en estrato medio al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabientia en la ciudad en un rango similar al promedio urbano con un 59.8% de cobertura por dicha instancia en el Área de Estudio. Es alta la proporción del servicio prestado por otras instituciones y los servicios privados que representa un 19.0% de la cobertura que se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones, en rango inferior se encuentra el ISSSTE con un 11.9% de cobertura y se aprecia una presencia baja del INSABI como opción al representar el 6.2% del total de la cobertura.



Fig. 22 Institución de derechohabientia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.³²

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 34.3% son de jefatura femenina lo cual es ligeramente inferior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de una composición de hogares en la que la relación hombre / mujer de

la población habitante define un alto grado de participación masculina en cuanto al sostenimiento familiar.

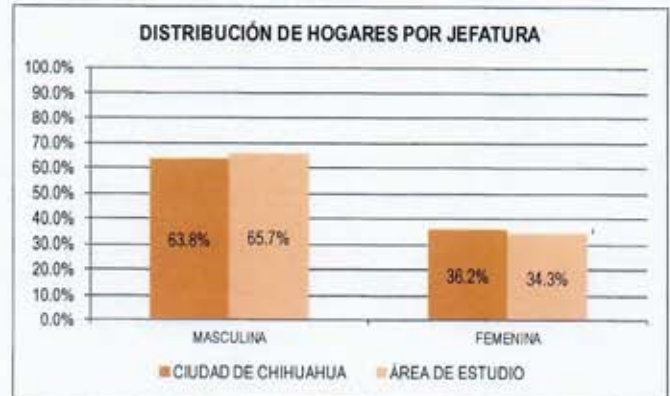


Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.³³

2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024, de la cual se resalta la densidad de unidades económicas que se presenta al interior del Área de Estudio la cual es escasa en zonas interiores pero representativa a lo largo del corredor de Av. de la Juventud, donde se aprecia adicionalmente una alta concentración económica detectada complementaria a la zona central de la ciudad vinculada con la zona a través de los corredores urbanos existentes.

³¹ Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³² Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

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

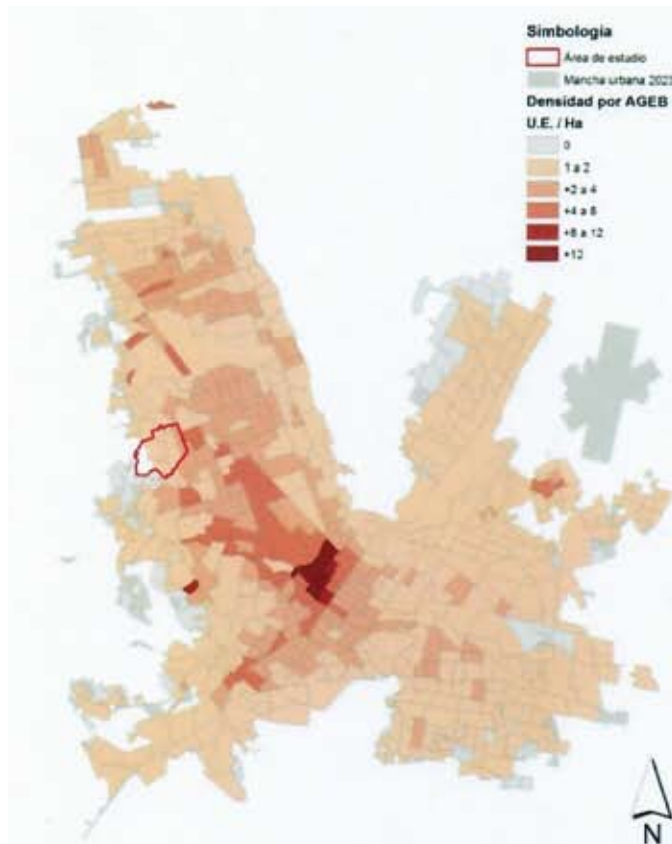


Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.³⁴

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 38,272 unidades detectadas al año 2024. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario referentes a manufactura tienden a concentrarse en el Parque Industrial El Saucito que a su vez ofertan la mayor cantidad de empleo a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Con respecto al entorno inmediato al predio, la presencia de actividades económicas mayormente dedicadas al sector terciario de la economía definen también una oferta relevante en cuanto a empleo aprovechando la ventaja competitiva de localización cercana y vinculada al Centro Urbano como es el caso del área analizada en el presente instrumento.

³⁴ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

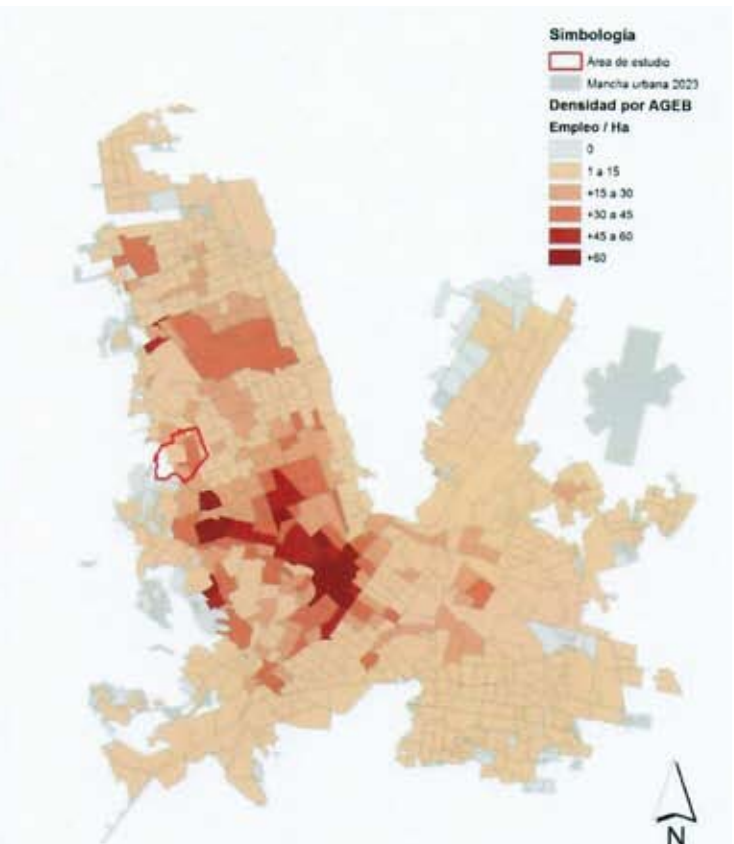


Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.³⁵

Del total de la población dentro del área de estudio, un 82.4% cuenta con 15 años o más de los cuales un 64.0% se refiere a población económicamente activa con una participación del 97.9% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices inferiores al promedio urbano con la particularidad de una muy baja representatividad de la PEA respecto a la población mayor de 15 años de edad lo cual resulta de una muy alta proporción de jóvenes en edad productiva pero que son estudiantes que habitan el área y que no son económicamente activos. Dicha condición es indicativa de un nivel socioeconómico alto de la población habitante y representa un potencial importante para la diversificación de la oferta habitacional en la zona que tienda a atraer adultos jóvenes que aprovechen la ventaja competitiva de habitar en un sector consolidado, cercano a fuentes de trabajo y con alto impulso económico al interior de las zonas habitadas.

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI



Fig. 26 Aspectos económicos de la población.³⁶

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

Existen en la zona 2,956 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos que se encuentran en rangos superiores en lo general al promedio urbano. Únicamente la disponibilidad de bienes básicos tales como bicicleta y motocicleta en hogares representa un índice inferior en la zona con respecto al promedio urbano y en bienes tales como automóvil, computadora, teléfono fijo e internet la disponibilidad de dichos bienes se encuentra arriba en más de 14 puntos porcentuales respecto al promedio urbano.



Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁷

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes ratifican condiciones socioeconómicas medias y altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores de tiempo prolongado en cuanto a su habitabilidad con desarrollos de tipo residencial que definen un perfil de habitante altamente demandante de bienes considerando adicionalmente la edad de la

población que en muchos casos define la alta disponibilidad de automóvil aun habitando en una zona de muy alta cobertura en cuanto a servicio de transporte público.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico de los sectores analizados. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$400.00 a \$600.00 para zonas en breña, entre los \$1,393.00 a \$3,643.00 por metro cuadrado en valores de Colonia y Fraccionamiento habitacional en general, el Parque Industrial El Saucito representa un valor general de \$1,405.00 por metro cuadrado, mientras que los predios con frente a los corredores oscilan entre los \$1,846.00 hasta los \$7,144.00 donde los precios mayores se ubican en los predios que tienen frente a las vialidades Av. Francisco Villa y Av. de la Juventud. Existen valores superiores en lo particular asignados a plazas comerciales de hasta \$8,287.00 por metro cuadrado, mismos que son asociados a corredores comerciales, los cuales son los valores de suelo más altos detectados en el área de estudio.

Los valores menores del suelo se ubican en las áreas en breña al poniente del Área de Estudio, mientras que los valores superiores en lo que corresponde a plazas comerciales consolidadas con frente a Av. de la Juventud. En relación a ello, el valor de Fracc. Bahías es intermedio y representa un alto potencial de valor, en particular los predios de mayor dimensión.

Para el predio promovido en este instrumento las tablas de valor catastral determinan un valor de \$3,643.00 por metro cuadrado, lo cual lo ubica dentro de los rangos intermedios detectados en el Área de Estudio y se corresponde por los valores de colonia en su entorno inmediato.

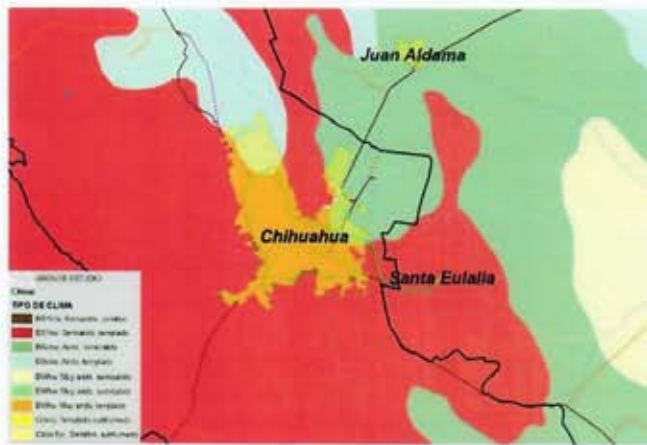
V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1k(w), que se interpreta como clima semiárido templado con invierno fresco, Semiárido, templado, temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor de 22°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevaeciente en la mayor parte de la ciudad se comparte con la zona sur y poniente del municipio y con el vecino municipio de Aquiles Serdán.

³⁶ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

³⁷ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

Fig. 28 Clima.³⁸

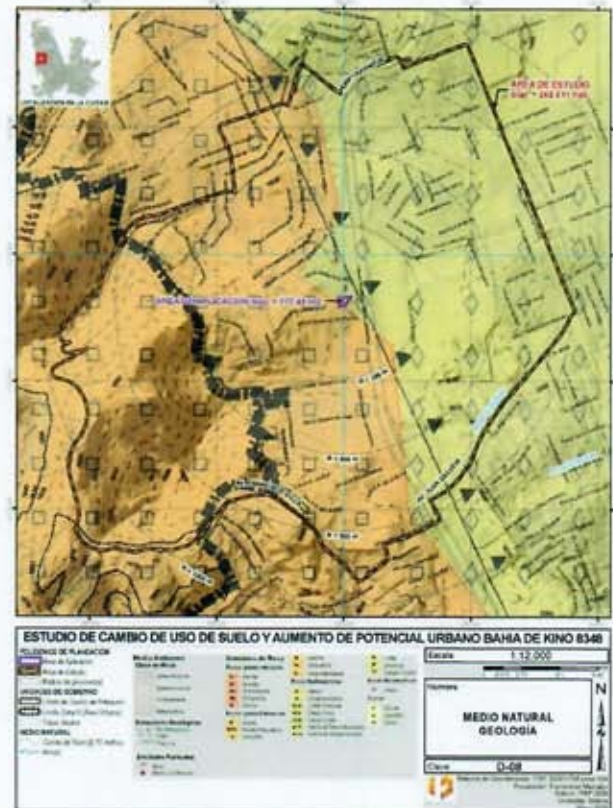
2. Composición Del Suelo

La geología denoto del Área de Estudio está formada por dos distintos tipos cuyas claves geológicas son: Tom(Ta) y Q(cg).

La roca Tom (Ta) se ubica en la elevación montañosa al poniente del Área de Estudio. Esta roca es clasificada como Roca Ígnea Extrusiva del Terciario Oligoceno y Mioceno que se conforma mayormente por Toba ácida, y presenta aún en niveles superficiales una composición rocosa.

Por su parte al oriente del área de estudio, al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomeraciones Sedimentarias. La clave geológica para el Área de Estudio se encuentra clasificada como Q(cg) que lo define como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario. Se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm) que también se les conoce como ruditas.

El predio promovido se encuentra en el límite entre las dos configuraciones rocosas identificadas.

Fig. 29 Geología.³⁹

Según información INEGI el de suelo presente en el área de estudio se clasifica en 2 tipos identificados como I+Re+Hh/2 y Re+Xh/2/P.

El tipo de suelo ubicado al norponiente dentro del Área de Estudio se clasifica como suelo I+Re+Hh/2 que se define como suelo de clase textural media, con suelo predominante Litosol, suelo secundario Regosol, y suelo terciario Feozem Háplico (Hh) definidos en el catálogo como suelos que se caracterizan por su profundidad menor de 10 centímetros, limitada por la presencia de roca, tepetate o caliche endurecido. Este suelo es el que se encuentra presente en el predio en análisis.

Por su parte el suelo Re+Xh/2/P presente en la sección norte del área de estudio se define como predominante Regosol Eutrico (Re) con secundario Herosol Háplico (Xh) de textura gravosa media en fase pedregosa. Los regosoles son suelos poco desarrollados cuya formación generalmente depende de la litología, pues se derivan de la roca que les subyace. No presentan capas con diferencias claras y tienen un horizonte A ócrico muy claro en color y pobre en materia orgánica, el cual sobreyace directamente sobre roca o sobre un horizonte C, particularmente el Regosol Eutrico. Tiene un horizonte A ócrico y puede o no presentar un horizonte C. Se distingue principalmente por la saturación de bases que es mayor de 50% y la

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.

³⁹ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Geológica 1:250,000 INEGI

reacción nula o muy débil al ácido clorhídrico. Su fertilidad para uso agrícola es moderada.

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

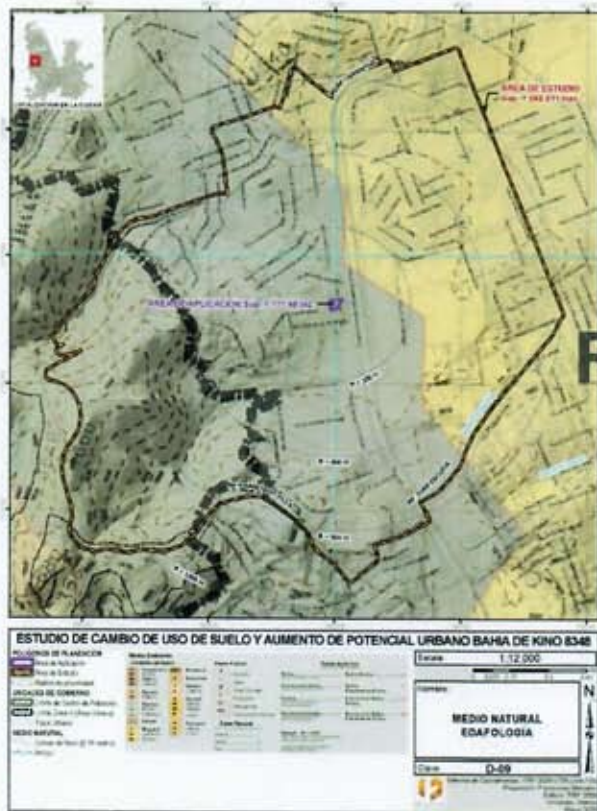


Fig. 30 Edafología.⁴⁰

3. Topografía Y Orografía

Las características topográficas del entorno poniente al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra Azul (comienzo de la sierra madre occidental) hasta el valle donde se ubica el área urbana de ciudad Chihuahua con pendientes mínimas del 1 ó 2 %. Este descenso abrupto en la sierra hacia los Rios Chuvíscar y Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente/norponiente - suroriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un entramado de escurrimientos, que en el entorno urbano se encuentran canalizados en su mayoría.

El Área de estudio cuenta con una elevación máxima de 1,665 metros sobre el nivel del mar que se ubica en el sector poniente, mientras que su elevación mínima es de 1,483 metros sobre el nivel del mar ubicados en el lindero oriente sobre el lecho del Arroyo El

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia con datos Carta Edafológica 1:250,000 INEGI

Saucito, lo que significa una diferencia de 182 metros. El predio de aplicación se ubica sobre cotas de 1,520 metros sobre el nivel del mar.

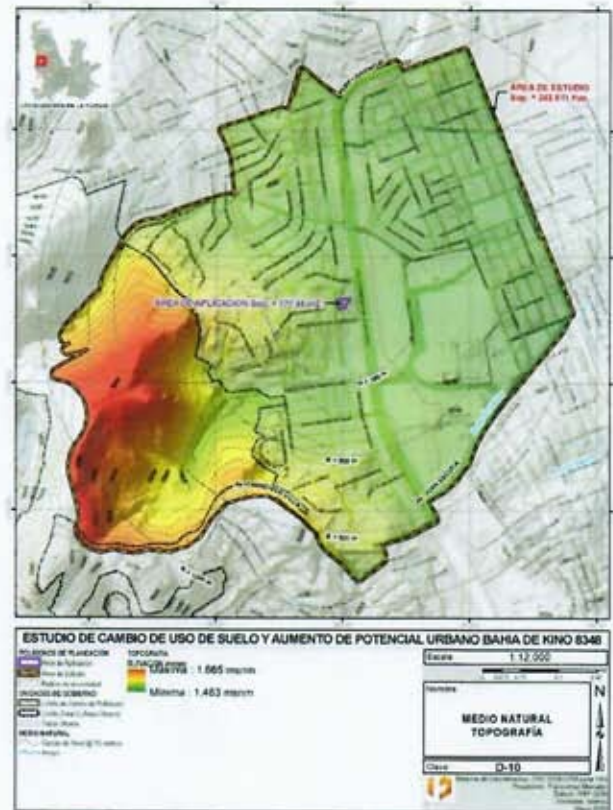


Fig. 31 Topografía.⁴¹

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 2 %) en un 5.1% del área de estudio mientras que un 22.3% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5 %) elevándose la representación a un 33.9% de superficie en el rango de pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes moderadas (12 a 18 %) representan un 12.3%, las pendientes fuertes (18 a 30 %) significan un 12.5% y las muy fuertes (pendientes superiores a 30%) se aprecian en el 13.8% del área de estudio. Lo anterior denota la condición de topografía mixta con presencia de condiciones topográficas muy variadas, las cuales han condicionado formalmente la ocupación urbana en la zona.

Para el polígono de aplicación de este estudio en estado natural es igualmente heterogéneo en cuanto a su composición topográfica pues se cuenta inmersa entre pendientes de intermedias a fuertes.

⁴¹ Fuente: Elaboración propia en base a cartografía INEGI.

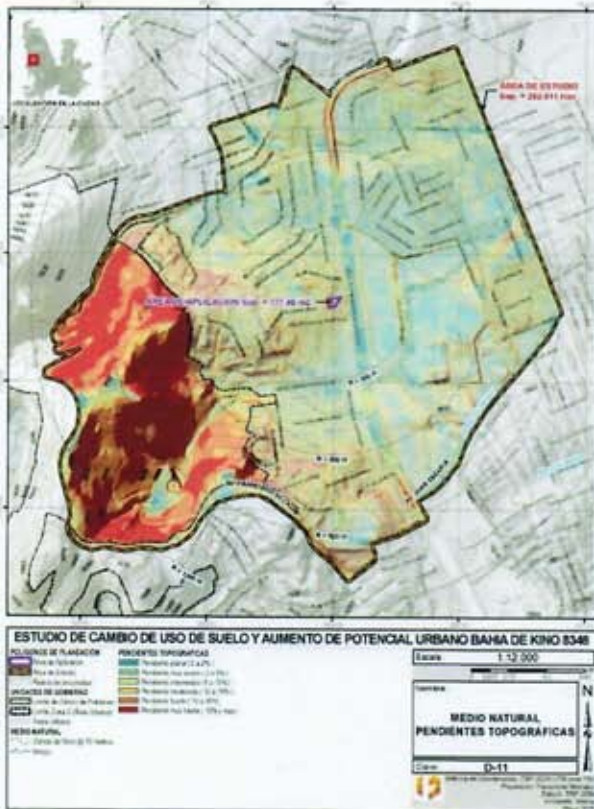


Fig. 32 Pendientes de terreno.⁴²

4. Vegetación

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

La vegetación típica de la zona es inducida por tratarse de un sector urbanizado de tiempo atrás. Al interior de las zonas habitacionales la vegetación es variada y destacan especies como cedro, encino, pino, sicomoro, moro macho y otras especies de gran tamaño no necesariamente oriundas de la región.

En la zona poniente del Área de Estudio no desarrollada existe también presencia de vegetación concordante con la observada generalmente en los terrenos no urbanizados en las inmediaciones a la mancha urbana, misma que es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños con presencia en algunos lugares de huizaches..



Fig. 33 Vegetación inducida en Equipamiento Urbano.⁴³

5. Hidrología

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

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

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

A nivel local el Área de Estudio se ubica en la Subcuenca El Mimbres Sur

En el entorno del Área de Estudio el principal escurrimiento es el arroyo El Saucito, el cual tiene trayectoria sobre la Av. Juan Escutia en el límite sur del Área de Estudio. Este Arroyo nace en el interior del área de estudio y se prolonga hacia al oriente, donde suma sus aguas al Arroyo El Mimbres Sur el cual recibe escorrentías pluviales de la totalidad de la cuenca hidrológica.

En las inmediaciones del Área de Estudio, el arroyo El Saucito desaloja sus cauce por vialidad, para después en su cauce al oriente ser conducido por canal revestido de concreto a la altura del parque "El Platanito" y posteriormente por tubería con alto riesgo de inundación

La localización del predio de análisis define un muy bajo impacto hidrológico ya que éste cuenta con un bajo volumen de escorrentías debido a que se ubica en zona alta respecto al entorno inmediato.

⁴² Fuente: Elaboración propia en base a Cartografía INEGI.

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

En el entorno inmediato del predio analizado los escurrimientos se resuelven sobre vialidades pavimentadas.

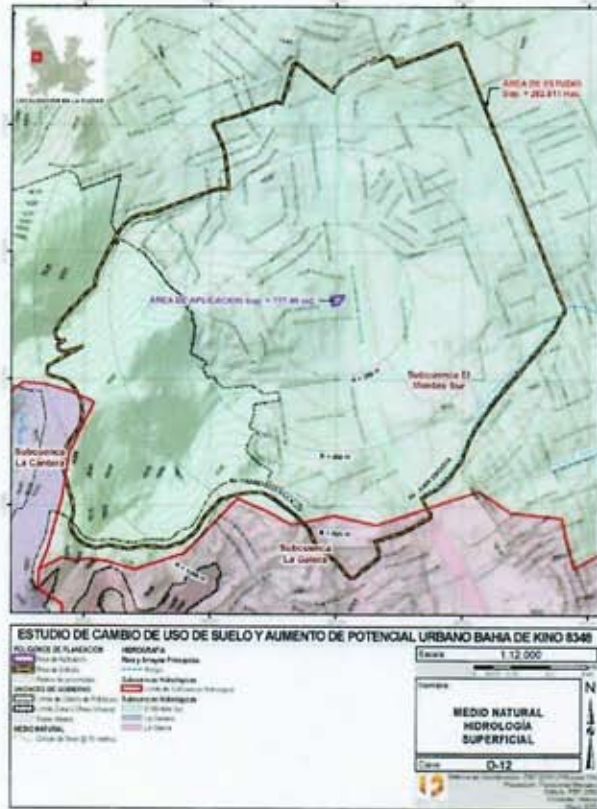


Fig. 34 Hidrología superficial.⁴⁴

6. Agua Subterránea

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

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en el entorno del Área de Estudio se cuenta con los pozos Rinconadas, Bahías y Saucito. Estos pozos se interconectan con la red hidráulica de agua potable de la ciudad y abastecen infraestructuras elevadas de almacenamiento con destino de servicio urbano.

7. Paisaje Natural

A pesar de las características de pendiente suave y moderada en la mayor parte del área de estudio, definida por valle y ladera oriente de la Sierra El Mogote que desciende gradualmente a la Ciudad de

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

En el área urbanizada del entorno del Área de Estudio, el paisaje natural local se limita a la vegetación inducida en parques, jardines y arriates destacando para tal efecto los espacios públicos y áreas recreativas de varios fraccionamientos habitacionales en la zona; mientras que las áreas ecológicas y de reserva cuentan con condiciones de relieve mas pronunciado que definen la existencia de peñas, zonas cerriles, laderas y en lo general áreas de valor paisajístico donde la vegetación se da en forma natural.



Fig. 35 Paisaje natural en espacio público consolidado.⁴⁵

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual y progresiva desde hace más de 40 años con desarrollo inicial con la consolidación de obras de Av. de la Juventud que dió lugar al desarrollo de las diversas etapas de Lomas Universidad, Bahías, Jardines del Saucito, Rincón Soberano, Residencial Barrancas y otros desarrollos de interés medio y residencial desde la década de los 00's con una vocación inicial primordialmente habitacional que ha ido desarrollando diversas actividades complementarias ocupando principalmente vialidades colectoras al interior con un patrón específico de localización sobre corredores de carácter local y en vialidades principales, pero

⁴⁴ Fuente: Elaboración propia con datos RH24 CONAGUA

⁴⁵ Fuente: Fotografía propia.

también con importante presencia en zonas interiores por transformación de usos habitacionales. Al oriente se concentran desarrollos de vivienda popular los cuales cuentan con tiempo de consolidación anterior, detonados por la presencia del Parque Industrial El Saucito en dicha zona.

Al momento de consolidación de la red vial jerárquica de la zona inicialmente con Av. de la Juventud y posteriormente con sus conexiones a Av. Juan Escutia, C. Egipto y Av. Francisco Villa y numerosas vialidades colectoras en la zona, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la consolidación de actividades que ya no obedecen a una ubicación preferente sobre calles colectoras. Se han desarrollado de manera más intensa comercios, servicios y equipamientos privados en pequeña escala al interior de las zonas habitacionales que conviven en forma a veces impactante con la vivienda lo cual requiere de ordenamiento y control de actividades para mitigar dichos impactos.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidades H35 y H45 mayormente, consistentes en vivienda de tipo medio y residencial que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de vialidades colectoras al poniente tales como C. Universidad de Oxford, C. Universidad de Palermo y Av. Francisco Villa. Los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con un alto grado de ocupación de predios.

La mayoría de los sectores de vivienda al poniente de Av. de la Juventud han sido de origen regular con tiempo relativamente corto de consolidación por lo que las construcciones se aprecian mayormente de calidad y en buen estado físico. Al oriente y norte del Área de Estudio, el desarrollo de vivienda se dio en origen irregular por lo que se aprecia deterioro puntual en algunas construcciones en sectores habitacionales de dichos sectores.



Fig. 36 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona.⁴⁶

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar pero existe una muy importante presencia de numerosos ejemplos puntuales que promueven y diversifican otras tipologías mayormente enfocadas al mercado de renta, los cuales se han venido desarrollando de manera informal en lotes de gran amplitud por transformación del esquema unifamiliar prevaeciente y en otros casos, mediante el desarrollo formal de edificios de uso mixto o habitacional en esquema de alta densidad los cuales son promovidos para venta de unidades habitacionales.

Existen en el área de estudio 2,962 viviendas habitadas de un total de 3,215 unidades lo cual indica una habitabilidad de 92.1% lo cual es significativamente superior al promedio urbano e indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos y predios subutilizados presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios presentes. Se promueve lo anterior en sentido de la muy alta presencia de vivienda en esquema diferente al unifamiliar que mayormente se ha desarrollado en algunos casos bajo condiciones de informalidad pero define potencial para la implementación de esquemas que tiendan a aumentar mayor densidad y mejor aprovechamiento del suelo disponible.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 3.1 habitantes por vivienda el cual es similar al promedio urbano. Únicamente un 0.5% de las viviendas habitadas cuentan con 2 cuartos o menos lo cual es indicativo de la tipología de vivienda en la zona por su origen de autoconstrucción consolidada, ya que el restante 99.5% cuenta con tres cuartos o más.

⁴⁶ Fuente: Fotografía propia.

Cabe hacer notar que la tipología de vivienda plurifamiliar cuenta con una importante presencia dentro de los sectores Rincones del Pedregal, Residencial Barrancas, Bahías, Diego Lucero, Ignacio Rodríguez y otros donde se detectan más de 40 conjuntos urbanos de diversas escalas en cuanto a oferta de vivienda en dicha tipología.



Fig. 37 Tipología de vivienda plurifamiliar en la zona.⁴⁷

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian coberturas prácticamente totales en todos los servicios básicos ya que un 99.9% de las viviendas cuentan con energía eléctrica, mientras que las coberturas de agua potable y drenaje sanitario en viviendas son superiores al 99.7%.



Fig. 38 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁸

Considerando lo anterior, se presenta un alto grado de consolidación habitacional en el área de estudio lo cual se refleja en los rangos de densidad habitacional por manzana la cual tiende a disminuir a lo largo de los corredores urbanos consolidados. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices muy bajos sobre dichos corredores y condiciones de uniformidad en cuanto a densidad de vivienda en zonas interiores

⁴⁷ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁸ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

donde aún existen escasos predios baldíos, subutilizados y cierto grado de transformación de usos de suelo por giros instalados o con alta densidad planteada como es el caso particular del predio que nos ocupa.

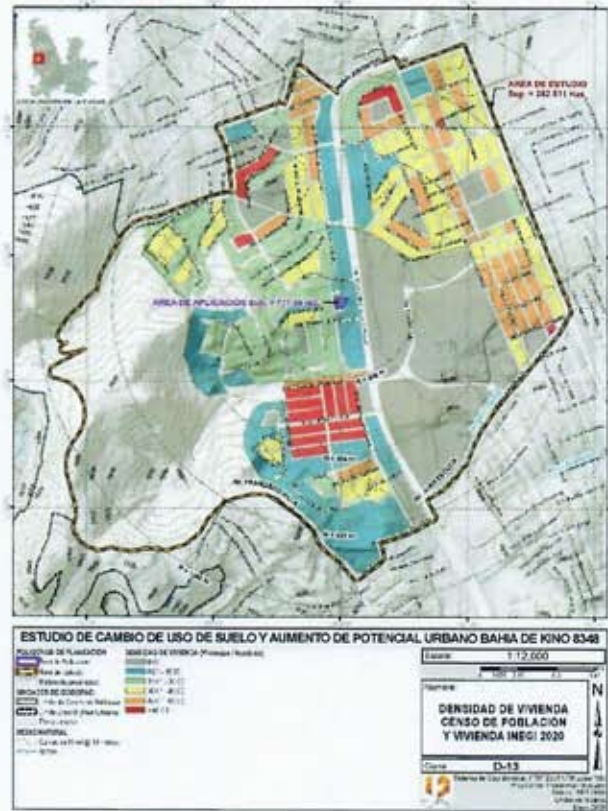


Fig. 39 Densidad de viviendas por hectárea.⁴⁹

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo de los corredores de Av. de la Juventud, Av. Juan Escutia, C. Ignacio Rodríguez, C. Egipto, C. Universidad de Oxford y Av. Bahía de San Quintín principalmente con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E., con alta presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de material eléctrico, ferreterías, venta de autopartes, consultorios médicos, restaurantes, talleres mecánicos, salones de belleza, con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.

⁴⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020



Fig. 40 Tipología de comercio y servicios concentrados en entorno urbano.⁵⁰

El DENUe tiene detectados 345 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan 27 empresas con actividades de comercio al por mayor, siendo estos comercios mayormente materiales para la construcción, material eléctrico, maquinaria y refacciones, el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios de las que destacan tiendas de abarrotes, refaccionarias, talleres, minisupers y diversos servicios profesionales en su gran mayoría comercios con menos de cinco empleados.

A pesar de las características de corredor urbano con las que cuentan las vialidades Av. Juan Escutia, C. Ignacio Rodríguez, C. Egipto y otras vialidades colectoras su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco. Situación distinta a Av. de la Juventud, que para el tramo de interés se encuentra altamente consolidado el corredor.

A continuación se describen los 5 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual representa un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. considerando la muy alta presencia comercial con que se cuenta:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
AL SÚPER BAHÍAS	Comercio al por menor en supermercados	C. Universidad de Palermo y C. Universidad de Oxford, Fracc. Lomas Universidad II
NIDIX NETWORKS	Operadores de servicios de telecomunicaciones alámbricas	C. Vicente Güereca 2603, Col. Ignacio Rodríguez

⁵⁰ Fuente: Fotografía propia.

HOTEL SHERATON CHIHUAHUA SOBERANO	Hoteles con otros servicios integrados	C. Barranca del Cobre 3211, Fracc. Barrancas
COMERCIAL EMPRESARIAL DEL NORTE S.A. DE C.V.	Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca	C. Ramón Betance 7705, Desarrollo El Saucito
ALIMENTOS INTERNACIONALES MARLO	Servicios de comedor para empresas e instituciones	Av. de la Juventud 8725, Fracc. Lomas Universidad

Fig. 41 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵¹

Considerando la amplia oferta económica referente a actividad comercial localizada en la zona, la presente propuesta abona a consolidar una mayor habitabilidad consolidando además nuevas tipologías de vivienda que inciden en un mayor y mejor aprovechamiento de la oferta productiva existente.

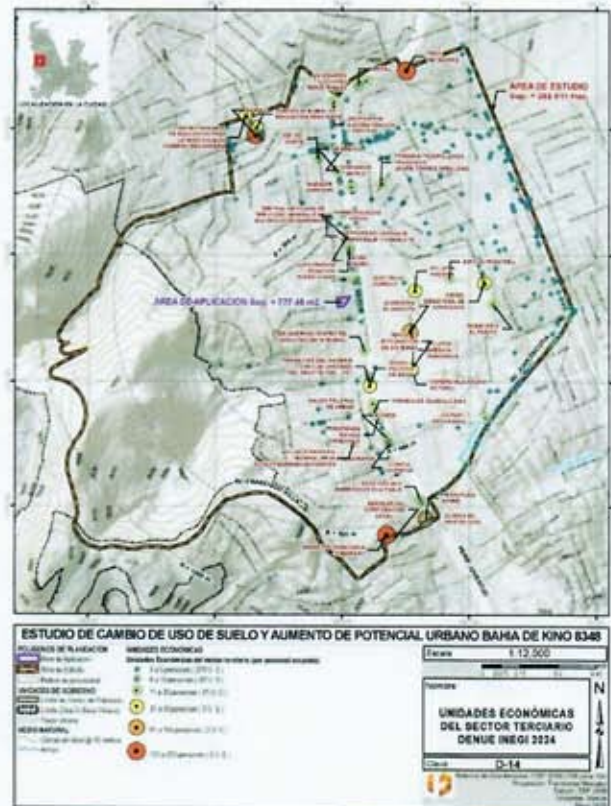


Fig. 42 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.⁵²

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI.

⁵² Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI

3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura óptimos a nivel barrial lo cual se relaciona con las características de alta consolidación urbana, origen regular de la zona y enfoque socioeconómico de la vivienda existente.



Fig. 43 Plano de Equipamiento Urbano.⁵³

En el rubro de Asistencia Social se cuenta con 2 módulos de atención consistentes en los rubros siguientes enfocados a la rehabilitación por adicciones:

- CENTRAL MEXICANA DE SERVICIOS GENERALES DE ALCOHOLICOS ANONIMOS, ubicada en ubicada en Av. de la Juventud 8701, Fracc. Lomas Universidad.
- CENTRAL MEXICANA DE SERVICIOS GENERALES DE ALCOHOLICOS ANONIMOS ubicada en Av. Juan Escutia 2205, Col. Lomas Karike.

En el rubro de Guarderías se cuenta con una cobertura suficiente considerando que existen 4 módulos con este giro:

- GUARDERÍA EL SAUCITO, ubicada en Av. de la Juventud y C. Lacandones, Fracc. Jardines del Saucito
- ESTANCIA INFANTIL OXFORD, ubicada en C. Egipto 2639, Fracc. Los Álamos.
- ESTANCIA INFANTIL HAKUNA MATATA, ubicada en C. Universidad de Viena y C. Universidad de Ginebra, Fracc. Lomas Universidad II
- ESTANCIA INFANTIL VIP, ubicada en C. Universidad de Moscú 8700, Fracc. Lomas Universidad.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con un muy alto nivel de cobertura en todos los niveles. Existen 9 módulos de educación desde nivel preescolar hasta media superior con 1 módulo de educación especial incluidos en el total de equipamiento educativo existente:

- INSTITUTO DE LENGUAJE APRENDIZAJE Y CONDUCTA, ubicado en C. Universidad de Moscú 8701, Fracc. Lomas Universidad.
- INSTITUTO LAS AMERICAS DE PARRAL CAMPUS CHIHUAHUA, ubicado en Av. de la Juventud 8713, Fracc. Lomas Universidad.
- CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION PARA LA NIÑEZ COLEGIO CUMBRES SECUNDARIA ALA 1, ubicado en C. Universidad de Oxford y C. Matachí, Fracc. Lomas Universidad.
- CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION PARA LA NIÑEZ COLEGIO CUMBRES SECUNDARIA ALA 2, ubicado en C. Universidad de Oxford y C. Matachí, Fracc. Lomas Universidad.
- JARDIN DE NIÑOS ALBORADA, ubicado en Calle del Paraíso y C. Osiris, Fracc. Jardines del Saucito
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL PROF. ADOLFO BARRANCO FUENTES, ubicada en C. Sierra Tarahumara y C. Sierra Santa Rosa, Fracc. Jardines del Saucito
- PRIMARIA FEDERALIZADA FRANCISCO JAVIER TORRES ARELLANO, ubicada en Calle Tibet 8130, Col. Nuevo Paraíso.
- JARDIN DE NIÑOS RAMONA CORTES RODRIGUEZ, ubicado en C. Sierra Vertientes y C. Sierra Tarahumara, Fracc. Jardines del Saucito.
- JARDIN DE NIÑOS PRIMERAS LUCES, ubicado en C. Álamo Plateado 1292, Fracc. Los Álamos.

⁵³ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2024-05 INEGI



Fig. 44 Escuela Primaria Adolfo Barranco Fuentes.⁵⁴

Es de resaltar que el rubro de salud, existe cobertura limitada con 1 módulo instalado de carácter privado:

- CLINICA JUVENTUD, ubicada en Av. de la Juventud 7701

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros de expendios de gasolina con los 2 rubros siguientes:

- OXXO GAS SUC BARRANCAS CUU 55WJS, ubicada en Av. de la Juventud y C. Barranca de Batopilas, Fracc. Barrancas.
- PRONTOGAS BAHIAS CHIHUAHUA, ubicada en Av. de la Juventud 7929, Fracc. Bahías.

En el rubro de Asociaciones Religiosas existe cobertura instalada con los 3 giros instalados relativos a diversas religiones:

- CAPILLA CATOLICA SAN MIGUEL ARCANGEL, ubicada en C. Osiris y C. del Paraíso, Fracc. Jardines del Saucito.
- IGLESIA CRISTIANA REINO Y JUSTICIA, ubicada en Av. Juan Escutia y C. Vicente Leñero Fracc. Infonavit Mezquites.
- PARROQUIA SAN MIGUEL ARCANGEL, ubicada en C. del Paraíso 8926, Col. Nuevo Paraíso

La presencia de oficinas y servicios gubernamentales tiene presencia en la zona a través de 2 módulos instalados que corresponden al gobierno municipal y estatal:

- OFICINAS DIF MUNICIPAL, Ubicadas en C. Sierra Torrecillas 3237, Fracc. Jardines del Saucito
- INSPECCION FEDERAL ESCOLAR DE EDUCACION PREESCOLAR, ubicada en C. Siria, y C. del Paraíso, Fracc. Jardines del Saucito

Recreación es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima considerando la presencia de

importantes parques recreativos de cobertura urbana y barrial en la zona. Se cuenta con 29 módulos de esta tipología entre los que se encuentran algunos parques emblemáticos de fácil reconocimiento para los habitantes de la zona, y otros con cobertura a nivel distrital y barrial que refuerzan la accesibilidad de la población a opciones recreativas, con superficie total conjunta de 101,221.04 metros cuadrados, dentro de los que destacan 7 módulos con superficie unitaria mayor a los 5,000.00 metros cuadrados localizados en Col. Diego Lucero, Col. Nuevo Paraíso, Fracc. Lomas Universidad etapas I a III. La superficie de área verde antes descrita significa un índice de 10.7 metros cuadrados de área verde por habitante de acuerdo a la población total en el Área de Estudio, cifra superior a los diez m²/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

4. Industria

En el sector secundario existen 56 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación tanto diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos, lo cual se debe a que se localizan en sectores de naturaleza mixta en cuanto al aprovechamiento del suelo, así como en tipología de nave industrial localizadas al interior del Parque Industrial El Saucito. De estas empresas destacan 5 con rangos superiores a 100 empleados mayormente dedicadas a industria de transformación en los rubros de aluminio, autopartes y equipo eléctrico y electrónico para vehículos, todas ellas al interior del Parque Industrial:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
RIPIPSA	Industria básica del aluminio	C. Lacandones 8080, Parque Industrial El Saucito
ALTEC ELECTRONICA CHIHUAHUA	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores	Av. de la Juventud 12811, Parque Industrial El Saucito
TECNOLOGIA DE MOCION CONTROLADA	Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores	C. Lacandones 1020, Parque Industrial El Saucito
ZF CHIHUAHUA P1	Fabricación de otras partes para vehículos automotrices	Av. Juan Escutia 3201, Parque Industrial El Saucito
ZF CHIHUAHUA P2	Fabricación de otras partes para vehículos automotrices	Av. Juan Escutia 3201, Parque Industrial El Saucito

⁵⁴ Fuente: Fotografía propia.

Fig. 45 Industria de bajo impacto instalada en la zona colindante al predio.⁵⁵

Existen 41 U.E. compuestas por micro empresas que no sobrepasan los 10 empleados por unidad dedicadas a actividades de manufactura diversa, confección de prendas de vestir, elaboración de alimentos, impresos, herrería y otras actividades de bajo impacto, lo cual plantea compatibilidad con la vivienda en importante proporción.

Dichas condiciones le otorgan a la zona una baja penetración de actividades industriales de impacto grande o negativo lo cual le confiere una mayor factibilidad de desarrollo al suelo como vivienda de alta densidad debido al bajo conflicto por compatibilidad entre giros urbanos.



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

5. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado pues ellos regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

El Área de Aplicación se ubica en una zona con presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo, algunos de ellos producto de una acelerada tendencia a la densificación promovida por las políticas públicas aplicadas a la ciudad, así como a la demanda de vivienda plurifamiliar de alto valor que procuran la optimización en el aprovechamiento de predios con potencial urbano para la compactación y densificación como es el caso del presente estudio. El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 142 a 34,100 metros cuadrados.

Existen en el Área de Estudio 3,289 predios totales que representan 204.85 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 145 son baldíos, los cuales representan un 6.3% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la vivienda y la densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

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

Son escasos los baldíos de superficie en predios mayores a 1,000 metros cuadrados (12 casos) y relativamente escasos también los mayores a 500 metros cuadrados pero menores a 1,000 metros cuadrados (15 predios). Dentro de estos rangos se encuentra potencialmente el predio promovido por lo que su reconversión permitirá impulsar la promotoría de un proyecto de alta densidad acorde a las políticas públicas y los valores de ciudad competitiva a las que aspira la Ciudad de Chihuahua.

Se identifican 47 predios en el rango de 250 a 500 metros cuadrados. los cuales se encuentran diseminados en el área analizada y representan junto a los de mayor dimensión un importante valor para el desarrollo urbano

Por su parte existen 71 predios en el rango inferior de 250 metros cuadrados que también poseen valor para la consolidación urbana, sin embargo, por sus dimensiones es poco factible su desarrollo con usos de alta densidad sin que ellos sean sujetos a procesos de fusión o redelimitación parcelaria por lo que su potencial es limitado.

⁵⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 2024-05 INEGI

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 2020 INEGI

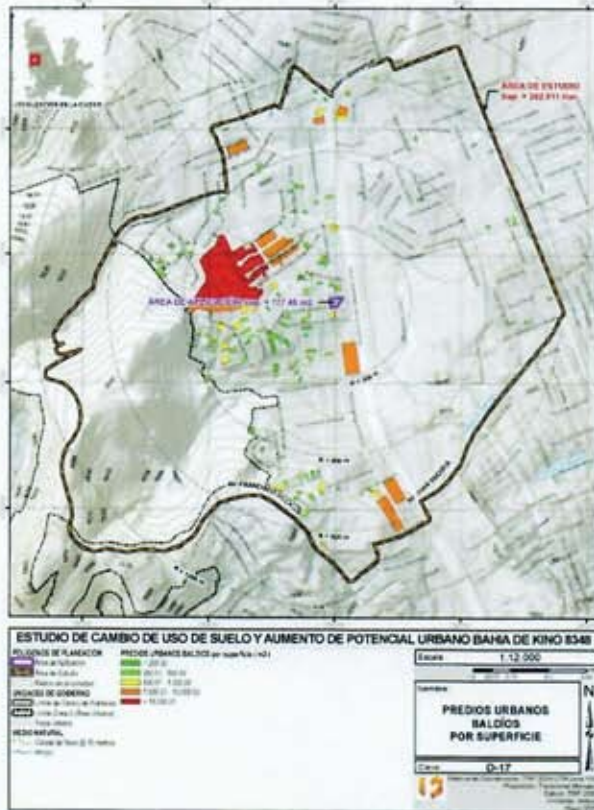


Fig. 47 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.⁵⁷

La superficie detectada en predios baldíos cuenta con diversos usos de suelo programados en el PDU 2040.

Al ser una zona consolidada, ninguna de estas superficies se considera reserva territorial.

El uso de suelo de mayor presencia dentro de los predios baldíos es el habitacional H25 aunque también se encuentra disponible suelo en otras densidades (45 y 60 viviendas por hectárea) con 10.3 hectáreas consolidadas, seguidos de uso de comercio y servicios con 1.8 hectáreas, 0.6 hectáreas de Equipamiento Urbano y 0.2 hectáreas de Recreación y Deporte.

Los usos de mayor presencia de superficie se encuentran diseminados en el área de estudio, con una destacada presencia de usos habitacionales al poniente del área de estudio en un desarrollo en proceso de fraccionamiento. Mientras los terrenos comerciales baldíos se concentran a lo largo del corredor del Periférico de la Juventud, lo cual les otorga un alto valor de suelo.

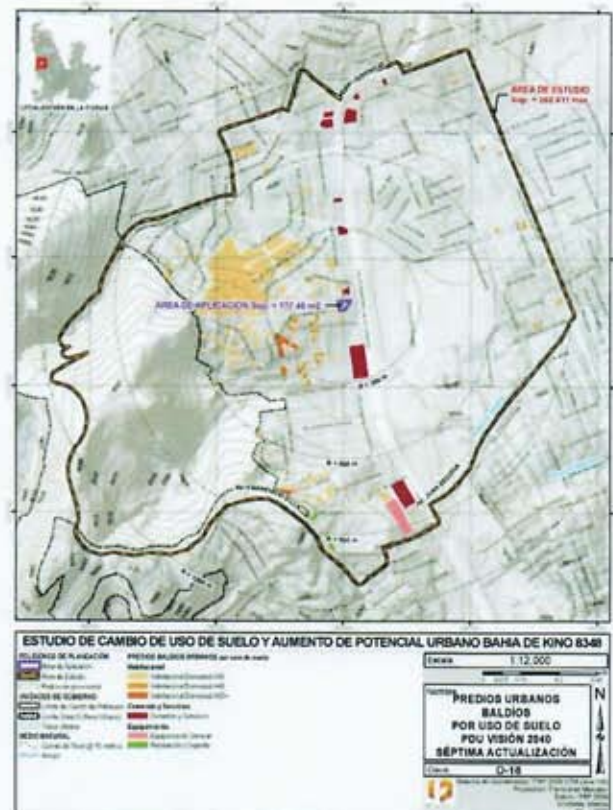


Fig. 48 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁸

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona central de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada al relieve topográfico y al origen de lotificaciones resultante del desarrollo de fraccionamientos que favorece la integración de los usos de suelo con el resto de la ciudad en sentido norte – sur y este - oeste.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y buscan en algunos casos conformar circuitos viales.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la vialidad arterial Av. de la Juventud que funge como una de las principales vialidades de integración urbana y regional para la ciudad con conexión hacia las vialidades primarias Av. Juan Escutia y Av. Francisco Villa como principales ejes en sentido este - oeste. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras como C. Egisto, C. Universidad de Oxford, C. Ignacio Rodríguez, Av. Bahía de San Quintín y otras que corresponden a las vialidades colectoras

⁵⁷ Fuente: Elaboración propia

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

jerárquicas sobre los sectores Lomas Universidad en varias etapas, Bahías, Barrancas, Jardines del Saucito, Diego Lucero, Ignacio Rodríguez, como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad local C. Bahía de Kino con trayectoria paralela a Av. de la Juventud lo que la convierte en una vía colectora y distribuidora de flujos de gran importancia para la zona que promueve conexión con las vialidades C. Universidad de Oxford y C. Universidad de la Sorbona al norte, así como C. Bahía del Rosario y C. Bahía de Huatulco al sur con una importante función de integración entre los sectores Lomas Universidad, Unidad, Óscar Flores, Bahías, y Jardines del Saucito con Av. de la Juventud.



Fig. 49 Estructura vial en la zona.⁵⁹

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria conformando vialidades colectoras y pares viales de dis.

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

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

a) Av. de la Juventud (secciones AA-005C y AA-005D).

Cuenta con categoría arterial, se constituye como una de las principales vías de integración urbana entre las zonas norte y sur de la ciudad con vinculación hacia las vías de circulación este - oeste de más alto flujo en la ciudad. Sus entronques jerárquicos son resueltos mediante distribuidores viales de alta capacidad y pasos superiores para favorecer la mayor fluidez en cuanto a tránsito vehicular.

Para el tramo comprendido entre Av. Homero y C. Egipto al sur que es el que define acceso a los predios de interés por su entronque con ésta última vialidad, se encuentra consolidada con 3 carriles centrales y 2 carriles laterales para circulación en ambos sentidos con una sección vial de 47.50 metros con sección compuesta por separadores físicos entre cuerpos de circulación y paso superior en entronque principal con C. Egipto. Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público por medio de diversas rutas que integran al corredor comercial y de servicios así como a las zonas habitacionales de la zona con el centro de la ciudad.



Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

En el tramo comprendido entre C. Egipto a Av. Francisco Villa al sur, su capacidad aumenta con 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y 3 carriles en cuerpos laterales con separadores indicativos entre cuerpos de circulación sobre una sección vial de 57.00 metros y donde existe un distribuidor vial de alta capacidad en su entronque con Av. Francisco Villa.



Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

b) Av. Juan Escutia (sección PA-109A)

La Av. Juan Escutia con categoría de vialidad primaria cumple con una función principal para conectividad entre las zonas poniente y oriente de la ciudad por su conexión con las principales vías urbanas

⁶⁰ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

⁶¹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN.

en sentido norte - sur. Se consolida con 2 carriles de circulación más 1 carril adicional para estacionamiento vehicular optativo por sentido de circulación para una sección total variable de entre 28.00 a 30.00 metros para el tramo comprendido entre Av. de la Juventud y C. Ignacio Rodríguez.



Fig. 52 Sección vial existente. 62

c) C. Egipto (sección PA-071).

De categoría primaria, cuenta con una sección vial establecida de 17.00 metros en el tramo comprendido entre Av. de la Juventud a C. Ramón Betances dentro del Área de Estudio, con 1 carril de circulación por sentido y 1 carril adicional para estacionamiento vehicular optativo en ambos paramentos; cumple con una función principal de enlace entre la Av. de la Juventud y Av. Tecnológico a través de su continuidad al oriente con otras vialidades jerárquicas.



Fig. 53 Sección vial existente. 63

d) C. Ramón Betances (sección PA-147)

Esta vialidad de categoría primaria funge como distribuidora de flujos entre C. Egipto y las vialidades jerárquicas C. Vicente Güereca y C. Vietnam en sentido oeste - este. Dicha vialidad cuenta con una sección vial de 12.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido y carril adicional para estacionamiento en paramento oriente para el tramo comprendido entre C. Vicente Güereca y C. Egipto. En su trayectoria hacia el norte entronca adicionalmente con Av. de la Juventud lo que le otorga adicionalmente una importante función colectora.



Fig. 54 Sección vial existente. 64

e) C. Vicente Güereca (sección PA-186A).

De acuerdo a su condición actual, la vialidad se constituye como una vialidad primaria debido a su función de integración del sector poniente de la ciudad con Av. Tecnológico, promueve integración con principales vialidades en sentido norte – sur de la ciudad como son C. Ignacio Rodríguez, C. Héroes de la Revolución y C. Arroyo el Mimbres. Para el tramo comprendido entre C. Ramón Betances y Av. Tecnológico al oriente cuenta con una sección vial definida de 12.00 metros con 1 carril de circulación por sentido y carril adicional para estacionamiento vehicular optativo en cada paramento. Su entronque con Av. Tecnológico se encuentra semaforizado lo cual permite la adecuada integración de movimientos vehiculares en su recorrido.

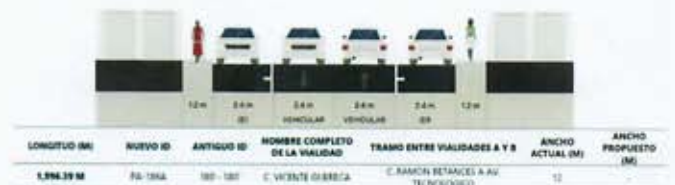


Fig. 55 Sección vial existente. 65

f) C. Vietnam (sección PA-189).

Con categoría vial primaria, se conforma como una de las principales vías de conexión entre la zona norponiente de la ciudad con Av. Tecnológico. Para el tramo comprendido entre C. Ramón Betances y C. Ignacio Rodríguez cuenta con una sección vial definida de 15.00 metros con 1 carril de circulación por sentido y 1 carril adicional para estacionamiento vehicular optativo en ambos paramentos. Su entronque con Av. Tecnológico al oriente del Área de Estudio se encuentra semaforizado lo cual permite la adecuada integración de movimientos vehiculares..

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

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

k) C. Universidad de Yale (sección SA-236).

Con categoría secundaria, su función principal es de integración entre Av. Bahía de San Quintín y C. Universidad de Oxford en continuidad hacia la zona oriente de la ciudad. Cuenta con una sección vial definida de 12.00 metros con 2 carriles de circulación en sentido oeste- este y 1 carril en sentido inverso.



Fig. 62 Sección vial existente.⁷²

l) C. Universidad de Oxford (sección SA-234).

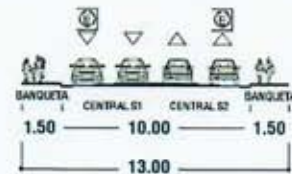
Dicha vialidad con categoría de vialidad secundaria, cuenta con sección vial de 16.00 metros, consolidada con 2 carriles de circulación por sentido en el tramo que corresponde e interconecta a la zona poniente con Av. de la Juventud, se constituye como una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia en la zona ya que se constituye como vía de continuidad hacia el oriente de la ciudad a través de la C. Egipto. Su entronque con Av. de la Juventud se encuentra semaforizado en paso inferior.



Fig. 63 Sección vial existente.⁷³

m) C. Bahía de Kino.

La C. Bahía de Kino de carácter local otorga frente al Área de Aplicación del presente instrumento y cumple con una importante función de distribución debido a su dimensión y capacidad para integrar a la zona con Av. de la Juventud a través de las diversas vialidades que le entroncan en su trayectoria paralela con dicha vialidad, cuenta con una sección vial definida de 13.00 metros con 1 carril de circulación vehicular por sentido sobre la cual se permite estacionamiento en ambos paramentos mediante 1 carril adicional. Hacia dicha vialidad intersecta el cul de sac donde se localiza el Área de Aplicación.



C. BAHÍA DE KINO
C. UNIVERSIDAD DE LA SORBONA A C. BAHÍA DE HUATULCO

Fig. 64 Sección vial existente.⁷⁴

7. Transporte Público

Se cuenta con cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio. Sobre el área transcurren 2 rutas de transporte; 1 de ellas constituida como ruta alimentadora por su carácter de interconexión con la Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte Público Bowi, así como 1 ruta convencional con función de conexión a larga distancia independientes del sistema Bowi. Varias de ellas son de larga trayectoria en la ciudad:

1. RA-12 Infonavit Directo / Inverso con una longitud de recorrido de 21.48 kms.
2. RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 – Salle / Mirador con una longitud de recorrido de 43.0 kms.

Las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. Juan Escutia, Av. de la Juventud, C. Egipto por mencionar a las más importantes dentro del Área de Estudio, desde donde interconectan con el resto de la ciudad a través de Av. Homero, Circuito Universitario, Av. H. Colegio Militar, Av. Tecnológico, Av. La Cantera, Av. Mirador, Av. Silvestre Terrazas, Av. Teófilo Borunda, entre otras. El predio de análisis se ubica dentro de un rango cercano de 60 metros a la cobertura de la ruta RC-07 Circunvalación 2 Norte Sube / Baja 20 – Salle / Mirador; la cual vincula a la zona con el centro urbano, zona surponiente y zona norte de la ciudad; así como con la ruta troncal 01 del SITP.



Fig. 65 Terminal Norte del SITP.⁷⁵

⁷² Fuente: Elaboración propia.

⁷³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁷⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 68 Tanques de almacenamiento de agua potable Bahías. ⁷⁸

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.9%.



Fig. 69 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. ⁷⁹

⁷⁸ Fuente: Fotografía propia.

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

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

La conducción de agua pluvial en la zona se realiza principalmente a través de vialidades con trayectoria sobre las zonas urbanizadas.

La zona en estudio no presenta mayores instalaciones de infraestructura pluvial y conduce sobre arroyos vehiculares los escurrimientos pluviales.

En lo que respecta al Arroyo el Saucito, este tiene condiciones de canal revestido y de tubería al extenderse al oriente en dirección a sumarse a las aguas del Arroyo El Mimbres Sur.



Fig. 70 Infraestructura de cruce en Av. de la Juventud para escurrimiento arroyo El Saucito. ⁸⁰

d) Infraestructura Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad.

En el Área de Estudio se cuenta con la presencia de dos líneas de 115 Kva, una de ellas aprovechando el derecho vial del Periférico de la Juventud y la Segunda por la C. Ramón Betances. Estas líneas pertenecen al sistema de distribución general de energía eléctrica de la ciudad y sirven a su sistema de subestaciones desde donde se distribuye la red eléctrica de la zona.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.9%.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índices de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climatológicos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y

⁸⁰ Fuente: Fotografía propia.

antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

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

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de una falla geológica denominada La Palma que cruza en sentido Norte Sur cerca del lindero poniente del Área de Estudio a una distancia aproximada de 600 metros al poniente del predio en estudio en su punto más cercano.

Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos u deslizamientos, los cuales no se perciben en la zona.

La potencial erosión del suelo fue mitigada y considerada nula con la consolidación urbana del sector y la conducción de los escurrimientos pluviales por vialidad y la consolidación de suelos por taludes producto de urbanización.

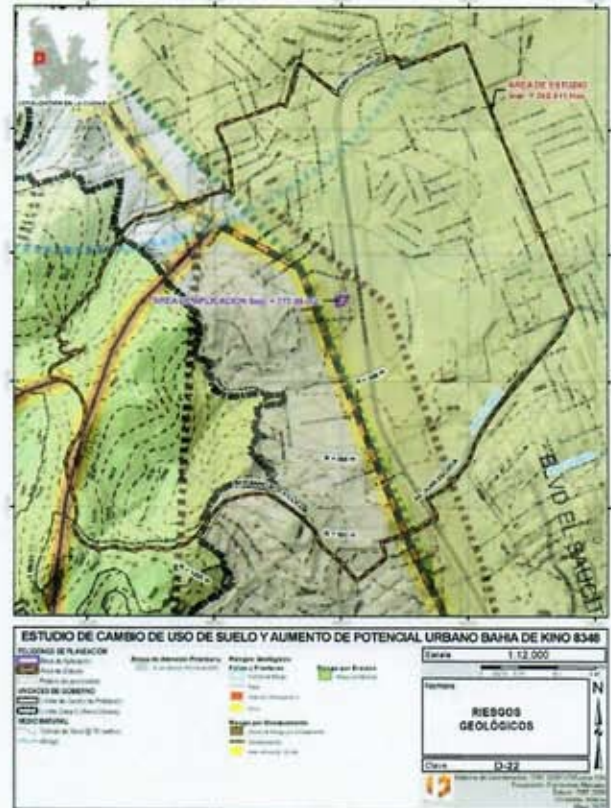


Fig. 71 Riesgos Geológicos.⁸¹

b) Hidrometeorológicos

Al igual que en la generalidad de la ciudad, la zona de estudio por lo general no cuenta con un sistema de drenaje pluvial específico y resuelve la distribución de agua de lluvia principalmente por vialidades hacia las infraestructuras mayores por lo que existe riesgo de inundación puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales.

El Arroyo El Saucito no se encuentra canalizado en lo que respecta al Área de Estudio. Se tiene reporte de insuficiencia en su capacidad ocupada en el punto de cruce con la C Ignacio Rodríguez.

Aunado a lo anterior se identifican 3 puntos de riesgo de inundación uno en la Calle Egipto y Calle Libano, otro en la Calle Cesar Sandino entra C. Liberación y C. Che Guevara y el tercero en la C. Sierra Torrecillas y C. Sierra Negra, siendo este último el más cercano al predio analizado a una distancia de 400 metros al surponiente sin que exista una relación funcional de accesibilidad vial directa desde ella.

⁸¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

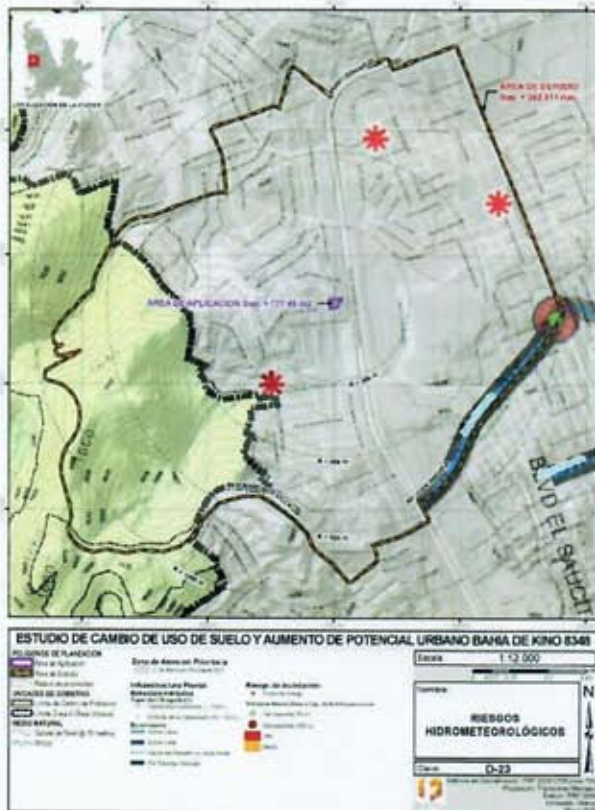


Fig. 72 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁸²

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua por medio de vialidad evitando riesgos de inundación.

c) Antropogénicos

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

Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitarios-ambientales y socio-organizativos.

La zona en estudio presenta algunas condiciones de riesgos químicos tecnológicos por conducción y distribución de combustibles. Existen 2 gasolineras dentro de los límites del área de estudio las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales compatibles con el uso habitacional, siendo la gasolinera ubicada en el entronque de Av. de la Juventud y C. Sierra Nevada, la más cercana al predio en análisis, ubicada a 460 metros al sur por lo que su rango de distancia no representa un peligro al desarrollo promovido de acuerdo a los radios de salvaguarda que establece la normatividad aplicable de orden federal y municipal.



Fig. 73 Gasolinera ubicada en Av. de la Juventud y C. Sierra Nevada.⁸³

No se identifican estaciones de gas carburación LP dentro del área en estudio.

Al oriente del predio analizado se cuenta con la presencia del Complejo Industrial El Saucito el cual se considera con un nivel de riesgo medio. No existe una relación funcional directa entre el predio analizado y el Complejo Industrial.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones Industriales mencionadas anteriormente significan un riesgo de concentración de personas y de viajes vehiculares en horas de máxima demanda. Mientras que las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, si bien atraen concentraciones de personas su uso e intensidad no representa una demanda considerable al sistema vial.

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

⁸³ Fuente: Fotografía propia.

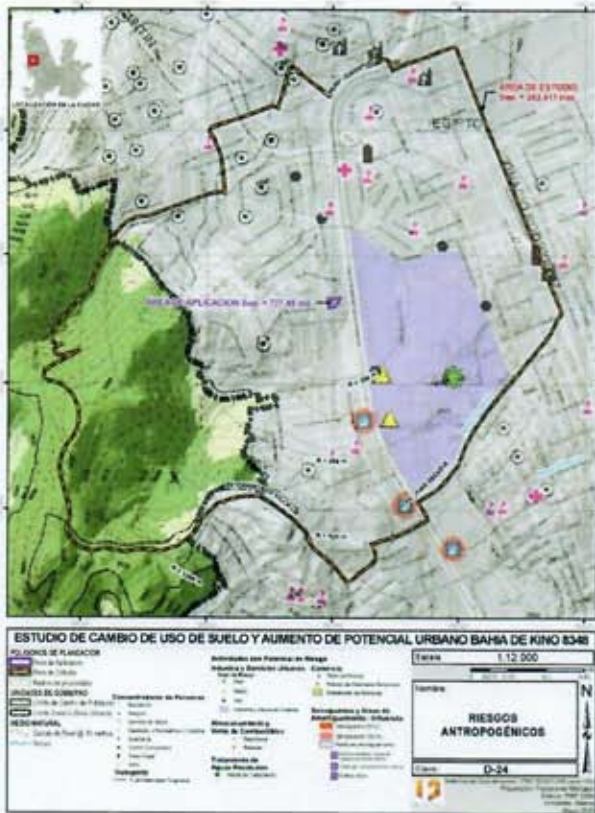


Fig. 74 Riesgos Antropogénicos.⁸⁴

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el Área de Aplicación analizada es Habitacional con Densidad H35. Cuenta con frente a la C. Bahía de Kino en su lindero sur; la manzana en que se ubica la delimitan las vialidades C. Bahía del Rosario al norte y C. Bahía de Huatulco al sur las cuales a su vez entroncan con Av. de la Juventud, todas ellas cuentan con amplitud de sección suficiente para el aumento de densidad y de potencial urbano solicitados para el predio y forman parte de la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el aumento de intensidad en el aprovechamiento del suelo al modificar el uso a Habitacional con Densidad H60+ con COS 1.00 considerando adicionalmente el aumento de potencial urbano, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar vivienda en esquema plurifamiliar en un sector que presenta un alto grado de mixtura de usos de suelo y tipologías constructivas, incluyendo giros complementarios que beneficiarán a la zona atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de intensificación en

cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del área sujeta a aumento de densidad y de potencial urbano es de 777.45 metros cuadrados en propiedad de Luz María Medina Campos, la cual se conforma por 2 (dos) predios fusionados identificados por claves catastrales 430-002-008 y 430-001-099, ubicados en C. Bahía de Kino No. 8348 en Fracc. Bahías en la zona poniente de la ciudad, el cual se conforma como una área subutilizada y para la cual se promueve aumentar su densidad habitacional y potencial urbano para dar cabida a un proyecto de mayor impacto social en aprovechamiento habitacional plurifamiliar para beneficio del sector en que se ubica.

En lo particular, el área analizada se encuentra próxima y vinculada al corredor de movilidad de Av. de la Juventud, sujeto a estrategias de consolidación urbanística y mixtura de usos de suelo; lo cual le otorga un posicionamiento estratégico respecto a los concentradores de actividad existentes y planeados no solo para la zona sino para la ciudad que definen un alto potencial para el aumento de densidad habitacional y de potencial urbano propuestos para el Área de Aplicación del presente instrumento de planeación urbana.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 262.818 Hectáreas, para lo cual se analizaron 7 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 18 colonias y fraccionamientos en forma parcial o total y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el área 9,441 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 46.8 hab/Ha considerando la superficie de mancha urbana equivalente a 201.763 Has al interior del Área de Estudio la cual es más alta respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 2,962 viviendas habitadas de un total de 3,215 unidades lo cual indica una habitabilidad de 92.1% la cual resulta significativamente superior respecto al promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente la condición de centralidad de la zona y el aprovechamiento intenso de los escasos vacíos urbanos y predios subutilizados presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios que posee la zona. La zona se compone tanto de vivienda residencial como de tipo medio mayormente y zonas de vivienda popular lo cual define una amplia diversidad de tipologías arquitectónicas existentes.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una amplia diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicias para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías

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

de vivienda considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 49.81% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H35, H45 y en mucho menor proporción H60 y H60+, los usos mixtos cuentan con una presencia muy limitada considerando un 0.77% de superficie total del Área de Estudio localizados mayormente en predios aislados sobre las vialidades jerárquicas de la zona y uso ZEDEC tipo 1 en área de reserva territorial. Los usos de carácter económico representan una muy alta proporción de 18.76% consistentes en comercio y servicios localizados corredor de Av. de la Juventud mayormente incluyendo el área que corresponde al Parque Industrial El Saucito y se hace notar la baja proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 6.62% del total lo cual define la oportunidad de conformar esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo para cobertura de servicios básicos a la población considerando sus necesidades actuales así como el alto grado de consolidación urbana presente por lo que la zona es propicia para reconversión de usos de suelo y densidades habitacionales sobre los muy escasos predios baldíos y predios subutilizados existentes que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad en la zona.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en la zona analizada. Los arroyos El Mimbres Sur y El Saucito tienen trayectoria dentro del Área de Estudio los cuales presentan infraestructura de conducción consolidada con cauces revestidos de concreto, embovedamientos, atarjeas pluviales e infraestructura viaria lo cual ha favorecido la mitigación de riesgos hidrológicos en la zona y la presencia de algunas áreas verdes localizadas a lo largo de cauces principales. Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector existe escasa presencia de vegetación y las áreas abiertas se presentan en forma atomizada sobre las áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas y estas se refieren a algunos puntos de inundación pluvial en temporada de lluvias focalizados al interior de las colonias habitacionales y sobre vialidades jerárquicas como es el caso de algunos puntos en C. Egipto, C. César Sandino y C. Sierra Torrecillas sin que ello represente una condición de riesgo mayor.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos con porcentajes prácticamente totales de cobertura en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, sin embargo existe una muy importante proporción de U.E. localizadas en zonas interiores conviviendo con usos habitacionales. La mayor concentración de comercio y servicios se

da a lo largo de los corredores de Av. de la Juventud, Av. Juan Escutia, C. Ignacio Rodríguez, C. Egipto, C. Universidad de Oxford y Av. Bahía de San Quintín principalmente con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E., con alta presencia de actividades vecinales y barriales en zonas interiores donde se ubican diversos comercios dedicados principalmente a venta de abarrotes, minisupers, venta de material eléctrico, ferreterías, venta de autopartes, consultorios médicos, restaurantes, talleres mecánicos, salones de belleza, con cobertura y accesibilidad directa y cercana hacia la población.

En el sector secundario existen 56 empresas operando dentro del Área de Estudio con ubicación diseminada sin una notoria tendencia a localizarse sobre corredores constituidos. 41 de éstas unidades económicas se refieren a micro empresas y empresas familiares sobre predios de pequeña y mediana dimensión consistentes en actividades de manufactura diversa, confección de prendas de vestir, elaboración de alimentos, impresos, herrería y otras actividades de bajo impacto, las cuales conviven con los usos habitacionales presentes.

La cobertura general de equipamiento urbano es adecuada a nivel barrial considerando los rubros cubiertos de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo que se relaciona con los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona. Existe presencia de equipamiento urbano en todos los rubros de servicio a la población. Se resaltan los rubros de Asistencia Social con 6 módulos instalados, educación con 9 módulos que cubren desde nivel preescolar hasta media superior.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto que tienda a intensificar sus coeficientes de desarrollo, aprovechando así las condiciones que ofrece la zona atendiendo a la alta presencia de empleo y actividades productivas prevalecientes en el sector.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la vialidad arterial Av. de la Juventud que funge como una de las principales vialidades de integración urbana y regional para la ciudad con conexión hacia las vialidades primarias Av. Juan Escutia y Av. Francisco Villa como principales ejes en sentido este - oeste. A dichas vías confluyen vialidades jerárquicas y colectoras como C. Egipto, C. Universidad de Oxford, C. Ignacio Rodríguez, Av. Bahía de San Quintín y otras que corresponden a las vialidades colectoras jerárquicas sobre los sectores Lomas Universidad en varias etapas, Bahías, Barrancas, Jardines del Saucito, Diego Lucero, Ignacio Rodríguez, como un sistema de circuitos de vialidades primarias y secundarias por mencionar a las más importantes. El predio cuenta con frente hacia la vialidad local C. Bahía de Kino con trayectoria paralela a Av. de la Juventud lo que la convierte en una vía colectoras

y distribuidora de flujos de gran importancia para la zona que promueve conexión con las vialidades C. Universidad de Oxford y C. Universidad de la Sorbona al norte, así como C. Bahía del Rosario y C. Bahía de Huatulco al sur con una importante función de integración entre los sectores Lomas Universidad, Unidad, Óscar Flores, Bahías, y Jardines del Saucito con Av. de la Juventud. Sobre dichas vialidades tienen trayectoria las rutas de transporte detectadas en el área las cuales no plantean penetración hacia las zonas interiores al poniente de Av. de la Juventud, destacándose la ruta RC-07 Circunvalación 2 Norte sube / baja 20 Mirador, la cual es cercana al área de interés y tienen trayectoria sobre las vialidades Av. de la Juventud, Av. La Cantera, Av. Mirador, Av. Silvestre Terrazas, Av. Teófilo Borunda entre otras vialidades jerárquicas, así como en el Centro Urbano.

La red vial de la zona se encuentra totalmente consolidada en términos de las vialidades jerárquicas existentes, las cuales cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio por su condición de colindancia son C. Bahía de Kino a la cual tiene acceso al predio y representa una larga trayectoria en la zona paralela a Av. de la Juventud con conectividad a C. Matachí, C. Universidad de Oxford, C. Universidad de la Sorbona, C. Bahía del Rosario y C. Bahía de Huatulco. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

En lo que respecta al entorno local inmediato al predio en estudio, las aguas pluviales son consideradas locales al encontrarse en zona alta respecto a la cuenca hidrológica El Mimbres Sur. Los escurrimientos se resuelven sobre vialidades pavimentadas, presentándose acumulaciones en los periodos de lluvia máxima en ciertos puntos cercanos a Av. de la Juventud, con escurrimientos menores sobre calles en sentido oeste - este que recogen escurrimientos de carácter local en dirección a los arroyos El Saucito y El Mimbres Sur.

En lo que respecta a la zona conocida como Bahías, de igual forma los escurrimientos pluviales se resuelven sobre vialidades pavimentadas y existen en algunos puntos un sistema de atarjeas pluviales que recogen estos escurrimientos y lo dirigen hacia el arroyo como es el caso de la localizada en entronque de Av. de la Juventud y C. Universidad de la Sorbona, cercana al área de interés al norte.

La carta geológica de INEGI, identifica dentro del área de estudio del presente estudio la presencia de la falla Geológica La Palma que cruza en sentido norte - sur a una distancia aproximada de 600 metros al poniente del predio en estudio.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por

localización de agentes tales como gasolineras o gaseras que si bien existen dentro del Área de Estudio, éstas se ubican a rangos de distancia seguros con respecto a la ubicación del predio.

A su vez se identifica la actividad del Parque Industrial El Saucito cercano que representa un riesgo medio, sin embargo no existe ninguna relación funcional entre el área propuesta y el Parque Industrial.

F. **NORMATIVO**

I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

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

1. **Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030⁶⁵**

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 2025 – 2030 se organiza en base a 4 ejes generales y 3 ejes transversales, en base a los cuales define sus objetivos y estrategias de interés nacional:

Eje general 1: Gobernanza con justicia y participación ciudadana.

Eje general 2: Desarrollo con bienestar y humanismo.

Eje general 3: Economía moral y trabajo.

Eje general 4: Desarrollo sustentable.

Eje transversal 1: Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.

Eje transversal 2: Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional.

Eje transversal 3: Derechos de las comunidades indígenas y afromexicanas.

En el Eje General 1 "Gobernanza con justicia y participación ciudadana" busca fortalecer la democracia, garantizar la justicia y mejorar la seguridad pública y nacional bajo los objetivos

siguientes, vinculados con las acciones de planificación, administración y ordenamiento territorial:

Objetivo 1.1: Promover y fortalecer el desarrollo de una sociedad democrática, participativa, transparente y justa.

Objetivo 1.2: Dirigir una política de Estado que promueva los derechos humanos, las libertades, el acceso universal a la justicia y la no discriminación.

Objetivo 1.3: Erradicar la corrupción en la vida pública y promover la ética, la honestidad, la integridad y el buen gobierno para fortalecer la confianza en las instituciones.

Objetivo 1.4: Asegurar el uso honesto, responsable y eficiente de los recursos públicos bajo los principios de austeridad republicana, mientras se fortalecen los ingresos del sector público.

Objetivo 1.5: Garantizar la seguridad pública y fortalecer un entorno de paz mediante acciones eficaces de prevención, justicia y proximidad social.

En el Eje General 2 "Desarrollo con bienestar y humanismo" se busca garantizar que todas las personas en México puedan cubrir sus necesidades básicas, especialmente aquellas en situación de pobreza, desigualdad o marginación. Algunos de los objetivos vinculados son siguientes:

Objetivo 2.1: Fortalecer la red de protección social para garantizar la inclusión social y económica de toda la población, con especial atención a los grupos en situación de vulnerabilidad.

Objetivo 2.2: Brindar atención integral a las personas en situación de vulnerabilidad en el territorio nacional, afectadas por emergencias derivadas de fenómenos sociales o naturales, garantizando su bienestar y derechos sociales con un enfoque humanista, empático y solidario.

Objetivo 2.3: Garantizar el ejercicio pleno del derecho a una educación inclusiva y equitativa para niñas, niños, adolescentes, jóvenes y personas adultas, promoviendo una formación humanista, científica, intercultural, plurilingüe e integral que mejore el bienestar de la población e impulse el desarrollo del país.

Objetivo 2.4: Impulsar el desarrollo científico y tecnológico a través de la educación, formación y capacitación para el trabajo, garantizando servicios innovadores, pertinentes y actualizados que mejoren el bienestar y la calidad de vida de todas las personas.

Objetivo 2.5: Garantizar el derecho a la cultura con enfoques de participación e inclusión, respetando la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones, con pleno respeto a la libertad creativa.

Objetivo 2.6: Fortalecer el vínculo entre educación y cultura desde la infancia, asegurando el acceso a procesos de iniciación y apreciación artística y lectora que refuercen las identidades y

⁶⁵Fuente: <https://www.gob.mx/presidencia/documentos/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2030-391771>

memorias individuales y comunitarias, como base fundamental de nuestra diversidad cultural.

Objetivo 2.7: Garantizar el derecho a la protección de la salud para toda la población mexicana mediante la consolidación y modernización del sistema de salud, con un enfoque de acceso universal que cierre las brechas de calidad y oportunidad, protegiendo el bienestar físico, mental y social de la población.

Objetivo 2.8: Fomentar la investigación e innovación en salud para mejorar la capacidad de respuesta del sistema de salud mexicano, asegurando eficiencia y eficacia, con un enfoque prioritario en las personas en situación de mayor vulnerabilidad.

Objetivo 2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.

Objetivo 2.10: Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país.

En el Eje General 3 “Economía moral y trabajo” promueve dotar de mejores condiciones de vida a los trabajadores en el segundo piso del Gobierno de la Cuarta Transformación. Se sustenta en los objetivos siguientes vinculados:

Objetivo 3.2: Promover el trabajo digno para todas las personas en edad laboral, especialmente para los grupos históricamente vulnerados, facilitando su inserción en empleos alineados con las vocaciones económicas de los mercados laborales regionales y locales.

Objetivo 3.4: Fortalecer la soberanía alimentaria para garantizar el derecho del pueblo de México a una alimentación nutritiva, suficiente, de calidad y a precios accesibles para todos.

Objetivo 3.5: Contribuir al bienestar y la inclusión social de la población rural, enfocándose en micro, pequeños y medianos productores agropecuarios, acuícolas y pesqueros, así como en las personas jornaleras, mediante acciones que mejoren sus ingresos.

Objetivo 3.6: Fortalecer la producción, el desarrollo y la tecnificación del campo mexicano, enfocándose en los pequeños y medianos productores, mediante el uso sostenible de los recursos naturales y la provisión de servicios públicos de calidad.

Objetivo 3.7: Mejorar la movilidad de personas y mercancías en todo el territorio nacional y transfronterizo, incrementando la competitividad del país mediante la consolidación de una red intermodal de infraestructura para un transporte eficiente, sostenible y seguro.

Objetivo 3.9: Impulsar el crecimiento y desarrollo económico equilibrado entre todas las regiones del país con respeto a su diversidad para crear prosperidad compartida.

Objetivo 3.11: Fomentar el desarrollo turístico para promover un crecimiento regional y comunitario sostenible, garantizando una distribución equitativa de sus beneficios.

En el Eje General 4 “Desarrollo sustentable” se enfoca en fortalecer la sostenibilidad ambiental y garantizar la soberanía energética de México. Para lograrlo, se incluyen acciones clave como: Fortalecer las empresas nacionales de energía, eliminando la dependencia del exterior y manteniendo precios accesibles para la población. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo 4.1: Fortalecer la seguridad y la soberanía energética, promoviendo la autosuficiencia con un enfoque sustentable que garantice el acceso equitativo a la energía y reduzca la dependencia del exterior.

Objetivo 4.2: Impulsar proyectos estratégicos de energías limpias, modernizar la infraestructura eléctrica y fomentar la innovación tecnológica para reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar el impacto ambiental.

Objetivo 4.3: Reducir las emisiones contaminantes y fortalecer la resiliencia climática mediante la prevención, control y mitigación de los impactos ambientales en la salud y los ecosistemas.

Objetivo 4.4: Garantizar el acceso equitativo a la energía para las poblaciones y regiones con problemas de suministro, promoviendo su inclusión e integración al desarrollo energético sustentable.

Objetivo 4.5: Proteger y restaurar los ecosistemas naturales, promoviendo su uso sustentable mediante una política ecológica humanista, inclusiva y participativa.

Objetivo 4.6: Garantizar el derecho al agua mediante una gestión eficiente, sustentable y resiliente al cambio climático, protegiendo la integridad de las cuencas y asegurando su disponibilidad para las generaciones presentes y futuras.

En el Eje Transversal 1 “Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres” consiste en una estrategia del gobierno para que las mujeres sean reconocidas como agentes de progreso y titulares de derechos, bajo los objetivos siguientes:

Objetivo T1.1: Impulsar la autonomía económica de las mujeres para cerrar brechas históricas de pobreza y precariedad laboral, garantizando condiciones equitativas de acceso al trabajo, ingresos dignos y una cultura de empoderamiento basada en la igualdad sustantiva.

Objetivo T1.3: Garantizar la participación plena y sustantiva de las mujeres en la toma de decisiones en los ámbitos político, social y

comunitario, promoviendo su liderazgo y el ejercicio efectivo de sus derechos.

Objetivo T1.4: Impulsar un cambio cultural con perspectiva de género, interseccionalidad e interculturalidad para erradicar las violencias contra las mujeres en todas sus formas, mediante estrategias de educación, sensibilización y promoción de su autonomía.

En el Eje Transversal 2 "Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional" se plantea el utilizar la tecnología y la digitalización para mejorar los servicios públicos, ahorrar tiempo y recursos, combatir la corrupción y fortalecer la ciberseguridad. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo T2.1: Incrementar la productividad y competitividad del país a través de un proceso de simplificación, digitalización y reducción en tiempos de resolución de trámites en los tres órdenes de gobierno.

Objetivo T2.2: Impulsar la transformación digital y la modernización del sector público, garantizando la confianza en el uso de servicios digitales mediante medidas organizativas, técnicas y de gobernanza, que protejan los activos de información en la Administración Pública Federal.

Objetivo T2.4: Impulsar la investigación colaborativa, el desarrollo tecnológico y la innovación en sectores estratégicos, con el objetivo de convertir a México en una potencia científica y tecnológica soberana, orientada hacia un desarrollo con bienestar y prosperidad. Este enfoque promoverá la formación científica, la generación de conocimiento y la transferencia tecnológica con visión humanista, contribuyendo al progreso integral del país.

En el Eje Transversal 3 "Derechos de las comunidades indígenas y afroamericanas" se plantea el utilizar la tecnología y la digitalización para mejorar los servicios públicos, ahorrar tiempo y recursos, combatir la corrupción y fortalecer la ciberseguridad. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo T3.2: Diseñar e implementar Planes de Justicia y Desarrollo Regional en coordinación con los Pueblos Indígenas y Afroamericanos, garantizando el ejercicio pleno de sus derechos, su bienestar y un desarrollo integral, intercultural y sostenible, fortaleciendo su patrimonio cultural y la protección de sus territorios.

Objetivo T3.3: Ejecutar políticas, programas y asignar recursos presupuestales directos a los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afroamericanas, garantizando su administración autónoma para fortalecer el ejercicio de sus derechos, su bienestar y su desarrollo integral, intercultural y sostenible.

Objetivo T3.5: Garantizar la preservación, protección, desarrollo y salvaguarda del patrimonio cultural, material e inmaterial, los conocimientos y expresiones culturales tradicionales, así como la

propiedad intelectual colectiva de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afroamericanas.

Objetivo T3.6: Asegurar el desarrollo integral, intercultural y sostenible de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afroamericanas, garantizando su plena autonomía para ejercer el derecho a la libre determinación y definir sus propios modelos de desarrollo que fortalezcan su bienestar y calidad de vida.

Se resalta dentro del instrumento la implementación de programas derivados para el cumplimiento de los objetivos planteados. Los relacionados con la implementación de políticas y estrategias que inciden en el ordenamiento y administración territorial son los siguientes:

Eje General 1. Gobernanza con justicia y participación ciudadana.

- Programa de Cooperación Internacional para el Desarrollo.
- Programa Nacional para la Prevención Social de la Violencia y la Delincuencia.
- Programa Nacional de Protección Civil.
- Programa Nacional de Seguridad Pública.
- Programa Nacional de Derechos Humanos.
- Programa Nacional de Población.

Eje General 2. Desarrollo con bienestar y humanismo.

- Programa Nacional de Cultura Física y Deporte.
- Programa Nacional de Educación Superior.
- Programa Nacional de Prestación de Servicios para la Atención, Cuidado y Desarrollo Integral Infantil.
- Programa Nacional de Asistencia Social.
- Programa Nacional de Juventud.
- Programa Nacional de Vivienda.
- Programa Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad.
- Programa Nacional de Desarrollo Social.

Eje General 3. Economía moral y trabajo.

- Programa Especial para la Productividad y la Competitividad.
- Programa Nacional de Trabajo y Empleo para las Personas con Discapacidad.
- Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Programa Nacional de Infraestructura.

Eje General 4. Desarrollo sustentable.

- Programa Especial Concurrente para el Desarrollo Rural Sustentable.
- Programa Nacional Hidráulico.
- Programa Nacional para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos de Manejo Especial.

- Programa Nacional para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- Programa Nacional Hídrico.
- Programa Nacional Forestal.
- Programa Nacional de Remediación de Sitios Contaminados.
- Programa Especial de Cambio Climático.
- Programa Nacional para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía.
- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- Programa Especial de la Transición Energética.

Eje Transversal 1. Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.

- Programa Nacional para la Igualdad entre Mujeres y Hombres.

Eje Transversal 2. Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional

- Programa Especial en Materia de Humanidades, Ciencias, Tecnologías e Innovación.

Eje Transversal 3. Derechos de las comunidades indígenas y afroamericanas.

- Programa Especial de los Pueblos Indígenas y Afroamericanos.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁸⁶

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

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

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

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

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

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

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

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

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.

- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.

- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

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

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.

- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios,

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

su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

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

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

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.

- Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.

- Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.

- Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.

- Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

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

- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.

- Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

3. Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027⁸⁷

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2024 – 2027.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de

gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cinco ejes rectores que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.
2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.
3. Más calidad de vida para ti y tu familia.
4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.
5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

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

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Objetivo 1.2 Dotar de equipamiento policial al personal de seguridad pública para que puedan cumplir con su responsabilidad de mantener la paz y combatir la delincuencia en el municipio.

Reto 6: Incrementar la cobertura de patrullaje y atención a emergencias con la adquisición de al menos 200 patrullas.

Reto 7: Incrementar la cobertura de la plataforma PECUU con 250 Cámaras de Videovigilancia.

Reto 8: Construir tres nuevas comandancias en puntos estratégicos de la ciudad, para fortalecer la presencia policial y mejorar los tiempos de respuesta ante emergencias.

Estrategia 1.2.2 Mejorar la infraestructura física de la policía y cuerpos de emergencia para brindar una mejor atención a la ciudadanía y eficientar la operación de la Dirección de Seguridad Pública Municipal..

Líneas de acción.

1.2.2.1 Rehabilitar y/o mantener una comandancia en el ejido La Esperanza para fortalecer la atención a la zona rural.

1.2.2.2 Rehabilitar y/o mantener en buen estado operativo las comisarías de policía de la zona rural.

1.2.2.3 Gestionar la construcción de la Comandancia Dual, en Calle Libia y Calle Tarento, Colonia Romanzza II.

⁸⁷Fuente: POE 25/01/2025 No. 08 Acuerdo 037/2025.

1.2.2.4 Llevar a cabo la construcción de una nueva comandancia al sur oriente de la ciudad, con el objetivo de mejorar la presencia de los cuerpos de seguridad en esa zona.

1.2.2.6 Gestionar la construcción el Centro de Desarrollo Integral Policial Sur (CEDIPOL) para acondicionamiento físico y deportivo para las y los policías y sus familias.

1.2.2.7 Realizar las gestiones para continuar con la construcción de la Tercera Etapa (Edificio A) en el Campus ISSCU.

Objetivo 1.4: Mejorar las capacidades en materia de protección civil y bomberos para la prevención y atención de desastres ocasionados por la actividad humana y la naturaleza.

Reto 10: Reducir las pérdidas materiales y humanas causadas por desastres naturales o generados por la actividad humana.

Estrategia 1.4.1 Generar una cultura en materia de protección civil entre los habitantes del municipio para disminuir riesgos y accidentes.

Línea de acción 1.4.1.3 Supervisar la actualización del Atlas de Riesgos para el cumplimiento de los requerimientos regulatorios, así como monitorear el apego al mismo por parte de la sociedad y sus diversos sectores.

Estrategia 1.4.2 Mejorar la capacidad técnica y operativa del Heroico Cuerpo de Bomberos para una adecuada atención de las emergencias acontecidas en el municipio.

Líneas de acción.

1.4.2.3 Construir nuevas estaciones para el Heroico Cuerpo de Bomberos y de Rescate con el fin de tener una mayor cobertura para la atención de llamadas de emergencia.

1.4.2.4 Remodelar y adecuar las estaciones existentes del Heroico Cuerpo de Bomberos y Rescate para brindar un servicio a la ciudadanía eficaz y de calidad.

Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Objetivo 2.3 Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales en mercados de mayor valor agregado.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Estrategia 2.3.1 Atraer inversión productiva en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

Línea de acción 2.3.1.2 Consolidar el Banco de Suelo Chihuahua para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.

Objetivo 3.3 Contribuir a que las personas en el municipio de Chihuahua cuenten con mejores condiciones para el cuidado de la salud.

Reto 35: Reducir el porcentaje de personas sin acceso a los servicios de salud en el municipio de Chihuahua.

Estrategia 3.3.1 Ampliar la infraestructura médica municipal en áreas urbanas y rurales para mejorar el acceso a la salud para todas las familias.

Líneas de acción

3.3.1.1 Gestionar la clínica en la zona sur-oriente en colaboración con la sociedad civil organizada y el municipio, promoviendo un enfoque participativo y comunitario para mejorar el acceso a la salud en la región.

3.3.1.2 Gestionar la construcción del Centro Municipal de Rehabilitación Física Integral, con el objetivo de proporcionar servicios especializados para la recuperación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

3.3.1.4 Fortalecer la infraestructura y los servicios de salud en las comunidades rurales del municipio.

3.3.1.5 Fortalecer la creación de una Clínica Metabólica especializada en la prevención de la obesidad

Objetivo 3.5 Proporcionar las condiciones necesarias para que los habitantes del municipio de Chihuahua dispongan de espacios deportivos adecuados y reciban apoyo para la práctica de actividades físicas.

Reto 38: Que Chihuahua sea reconocida como Ciudad Latinoamericana del Deporte.

Estrategia 3.5.2 Mejorar la infraestructura deportiva para contribuir al desarrollo integral de las personas impactando positivamente en la salud y cohesión social.

Líneas de acción

3.5.2.1 Rehabilitar las instalaciones deportivas municipales, fomentando la práctica del deporte y en la comunidad.

3.5.2.2 Gestionar un circuito ciclista en el centro histórico de la ciudad de Chihuahua para la promoción de este deporte.

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Objetivo 4.1 Garantizar los derechos de los animales y promover las mejores prácticas para el cuidado del medio ambiente.

Reto 43: Atender las 31 medidas de mitigación y las 32 medidas de adaptación en base a las prioridades incluidas en el Plan de Acción Climático Municipal (PACMUN).

Estrategia 4.1.2 Fortalecer el Plan de Acción Climática.

Líneas de acción

4.1.2.1 Dar continuidad a las acciones definidas en el Plan de Acción Climática.

4.1.2.2 Fortalecer el fondo de protección al medio ambiente y cambio climático.

4.1.2.3 Realizar campañas de prevención, promoción y restauración ambiental.

4.1.2.4 Fomentar la sustentabilidad ambiental en niñas, niños y adolescentes.

Objetivo 4.2 Proporcionar a las familias chihuahuenses una movilidad eficiente y segura.

Reto 44: Incrementar el porcentaje del 18% del presupuesto municipal de manera anual en proyectos de infraestructura estratégica del municipio.

Reto 45: Toda la obra pública en vías urbanas se hace apegada a la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la NOM-004-SEDATU-2023.

Reto 46: Pavimentar dos millones quinientos mil metros cuadrados de superficie vial.

Reto 47: Disminuir el número de víctimas en accidentes relacionadas con transporte.

Estrategia 4.2.1 Ofrecer alternativas de tránsito seguro tanto para vehículos como para peatones.

Líneas de acción

4.2.1.1 Promover ante el Consejo de Vialidad la creación del Centro de Innovación y Política Pública en materia vial.

4.2.1.2 Gestionar la semaforización de intersecciones vehiculares y peatonales conflictivas.

4.2.1.3 Proveer infraestructura que garantice una circulación peatonal eficiente y segura.

4.2.1.4 Adecuar vialidades para optimizar radios de giro, mejorar banquetas y garantizar la accesibilidad universal.

Estrategia 4.2.2 Construir, ampliar y rehabilitar calles y vialidades.

Líneas de acción

4.2.2.1 Construir pasos a desnivel a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.2 Construir Gaza de Circulación Continua a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.3 Desarrollar las soluciones viales e infraestructura necesarias para equilibrar el desarrollo a largo plazo de la ciudad.

4.2.2.4 Ampliar y mejorar la capacidad vial en las avenidas principales de la ciudad.

4.2.2.5 Construir vialidades y calles de concreto hidráulico y/o asfáltico, integrándolas a las vialidades existentes, y abatir el rezago de pavimentación en la ciudad.

4.2.2.6 Reforzar el programa de mantenimiento correctivo de vialidades y calles de la ciudad mediante la aplicación de asfalto y/o concreto hidráulico.

4.2.2.7 Promover obras seguras para mujeres en los "bajo puentes" de las obras viales.

4.2.2.8 Reforzar la instalación de nomenclatura en diversos puntos de la ciudad.

Estrategia 4.2.3 Mejorar la movilidad en la zona rural.

Líneas de acción

4.2.3.1 Rehabilitar y mantener en óptimas condiciones los caminos rurales, asegurando su funcionalidad y seguridad para el tránsito.

4.2.3.2 Colocar señalización adecuada en los caminos rurales para garantizar una mejor orientación y seguridad para los usuarios.

Objetivo 4.3 Mejorar las condiciones de los parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes para el uso de la población del municipio.

Reto 48: Atender satisfactoriamente un 90% de solicitudes vecinales del Centro de Respuesta Ciudadana (CRC) respecto a espacios públicos en mal estado.

Reto 49: Adopción de al menos 50 parques de la ciudad por año por parte de comités de vecinos y/u organismos de la sociedad civil.

4.3.1 Rehabilitar, modernizar y construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes.

Líneas de acción

4.3.1.1 Construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes basados en la demanda poblacional.

4.3.1.2 Promover la sostenibilidad ambiental en la gestión de las unidades deportivas y recreativas municipales.

4.3.1.5 Fortalecer el Programa de Equipamiento de Parques y Áreas Verdes.

4.3.1.6 Rehabilitar espacios públicos y/o emblemáticos para fomentar la convivencia familiar y/o comunitaria.

4.3.1.7 Fortalecer el proyecto del Parque Metropolitano Tres Presas a través de acciones de modernización en alumbrado y mantenimiento.

Estrategia 4.3.2 Elaborar proyectos y planes especiales para ordenar y embellecer el espacio urbano.

Líneas de acción

4.3.2.1 Desarrollar proyecto maestro en la calle Bolívar como parte de los atractivos turísticos de la ciudad.

4.3.2.2 Elaborar el Plan Maestro de Desarrollo del Parque Tres Presas para preservar sus zonas naturales y habilitar espacios especiales para festivales y conciertos.

Estrategia 4.3.4 Mejorar los espacios públicos en la zona rural.

Líneas de acción

4.3.4.1 Instalar, rehabilitar, mantener y/o equipar centros de esparcimiento y/o recreación en la zona rural.

4.3.4.2 Reforestar distintos espacios públicos de la zona rural.

Estrategia 4.3.5 Atender de manera integral el centro urbano e histórico de Chihuahua.

Líneas de acción

4.3.5.1 Gestionar las acciones necesarias para lograr la creación de centros de esparcimiento en el Centro de la Ciudad.

4.3.5.2 Fortalecer las obras y acciones definidas por el Fideicomiso del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

4.3.5.3 Dar mayor visibilidad a los monumentos históricos de la ciudad.

4.3.5.4 Remodelar y armonizar fachadas de los inmuebles del centro histórico.

Objetivo 4.4 Fortalecer la infraestructura para optimizar el uso y la conservación del agua, implementando estrategias que aseguren su sostenibilidad a largo plazo.

Reto 50: Disminuir el consumo de agua per cápita (pasar del lugar 50 al lugar 40 según el Índice de Competitividad

Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.4.1 Construir infraestructura pluvial.

Líneas de acción

4.4.1.1 Ejecutar las acciones necesarias para la construcción y rehabilitación de infraestructura pluvial.

Estrategia 4.4.2 Gestionar de manera integral el uso del agua en coordinación con organismos públicos, civiles y privados.

Líneas de acción

4.4.2.1 Reemplazar líneas de alcantarillado sanitario deteriorado.

4.4.2.2 Instalar nuevas tuberías para el manejo de agua residual tratada.

4.4.2.3 Promover la conexión de la línea morada a los nuevos desarrollos habitacionales de la ciudad.

4.4.2.4 Gestionar ante el Gobierno del Estado el desarrollo del Acueducto San Antonio - Chihuahua.

Estrategia 4.4.3 Gestionar de manera integral el uso del agua en la zona rural.

Líneas de acción

4.4.3.2 Promover la instalación de paneles solares en los pozos de agua potable.

4.4.3.4 Mejorar la infraestructura hídrica en la zona rural del municipio, fomentando la implementación de obras para la captación de agua de lluvia.

Objetivo 4.5 Contar con un manejo eficiente y sustentable de la recolección, traslado, separación, tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), así como mejorar la limpieza e imagen urbana de la ciudad.

Reto 51: Disminuir la generación de los residuos sólidos por habitante (pasar de 1.4 kg diarios a 1.3 kg diario según el Índice de Competitividad Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.5.2 Manejar eficientemente la separación, tratamiento, disposición final y aprovechamiento de los residuos sólidos urbanos.

Líneas de acción

4.5.2.1 Construir el Complejo Ambiental de Economía Circular.

4.5.2.2 Construir la Planta Separadora y Tratadora de Residuos Sólidos Urbanos.

4.5.2.3 Construir el sistema de captación de biogás en el relleno sanitario metropolitano.

Objetivo 4.6 Contar con un servicio digno de inhumaciones en los panteones municipales.

Reto 52: Incrementar el porcentaje de disponibilidad de espacios para inhumaciones, pasando del 4% (actual) a un 10%.

Estrategia 4.6.1 Ampliar la disponibilidad y el servicio de inhumaciones en la ciudad.

Línea de acción 4.6.1.1 Construir el Panteón Municipal No. 5 al norte de la ciudad.

Estrategia:

4.7.1 Mejorar el sistema de alumbrado público del municipio e incrementar la cobertura de electrificación en colonias marginadas.

Líneas de acción.

4.7.1.5 Explorar el uso de energías renovables para suministrar a la red de alumbrado público, a través del programa "Chihuahua Solar".

4.7.5.6 Gestionar obras de electrificación en conjunto con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para abastecer de energía eléctrica a las colonias marginadas.

Objetivo 4.8 Promover un desarrollo ordenado y sustentable que impulse el crecimiento del municipio, garantizando un equilibrio entre progreso y preservación de recursos naturales.

Reto 54: Contar con una regulación municipal sencilla y clara para el desarrollo ordenado y la inversión que mejore la calidad de vida de las personas.

Reto 55: Disminuir el costo - ciudad de Chihuahua mediante un modelo de ciudad más eficiente en lo administrativo, económico, social y ambiental.

Reto 56: Mejorar la posición de indicador de nuevas viviendas intraurbanas del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

Estrategia 4.8.1 Actualizar y aplicar los instrumentos de desarrollo de la ciudad con una visión de sustentabilidad.

Líneas de acción

4.8.1.1 Mantener actualizados los reglamentos y lineamientos vigentes en materia de Desarrollo Urbano y Ecología y monitorear su cumplimiento por parte de los habitantes del municipio.

4.8.1.2 Identificar el surgimiento de asentamientos irregulares en coordinación con Protección Civil.

Estrategia 4.8.2 Garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable vigente en los fraccionamientos con acceso controlado.

Líneas de acción.

4.8.2.1 Actualizar la información de los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.2 Verificar el cumplimiento de medidas de seguridad en los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.3 Supervisar la calidad de la construcción de las vialidades públicas de fraccionamientos con acceso controlado.

Estrategia 4.8.3 Impulsar la generación de un sistema amplio y operativo de programas y acciones de desarrollo urbano en el territorio municipal que permita optimizar los recursos naturales y materiales.

Líneas de acción.

4.8.3.1 Elaborar el Plan Parcial de Control Urbano y Ambiental Centro Sur.

4.8.3.2 Elaborar el Estudio Previo Justificativo para áreas naturales protegidas (ANP).

4.8.3.3 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano para la protección de zonas con valor patrimonial, histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

4.8.3.4 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Equipamiento y Espacio Público.

4.8.3.5 Consolidar el Sistema de Información Geográfica y Municipal SIGMUN.

4.8.3.6 Actualizar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Eje 5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Objetivo 5.2 Asegurar que las dependencias y entidades municipales cuenten con los insumos y bienes necesarios para la

Implementación eficiente de sus planes, programas y proyectos.

Reto 62: Instalar sistemas de energía fotovoltaica en todos los inmuebles propiedad del gobierno municipal, con el objetivo de aprovechar al máximo la energía solar y promover el uso de energías renovables en las operaciones gubernamentales.

Estrategia:

5.2.1 Garantizar que el patrimonio municipal sea administrado de manera adecuada, maximizando su valor y asegurando su conservación.

Líneas de acción

5.2.1.1 Impulsar iniciativas verdes en los inmuebles propiedad del gobierno municipal para aprovechar la energía, reducir el impacto ambiental.

5.2.1.2 Mantener actualizado el inventario general de los bienes muebles propiedad del Gobierno Municipal.

5.2.1.3 Ejecutar las nuevas disposiciones relacionadas al Reglamento del Patrimonio del Municipio de Chihuahua incluir al Órgano Gestor del Suelo.

Estrategia 5.3.2 Implementar soluciones tecnológicas para optimizar la administración y gestión de recursos en el gobierno municipal.

Línea de acción 5.3.2.4 Gestionar un sistema de consulta eficiente de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Objetivo 5.4 Fortalecer la colaboración entre el gobierno municipal, la sociedad y entidades externas para trabajar conjuntamente en la solución de los retos del presente y del futuro.

Reto 66: Crear el Consejo del Gestor Municipal en coordinación con las organizaciones de la sociedad civil para recomendar mejoras e innovaciones en el gobierno municipal.

Reto 67: Integrar y operar el Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica en coordinación con colegios y organismos de la sociedad civil.

Reto 68: Crear el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégica para el municipio de Chihuahua.

Estrategia:

5.4.1 Fortalecer integralmente la estructura de planeación y operación del gobierno municipal para garantizar resultados confiables y sostenibles en su gestión.

Líneas de acción

5.4.1.1 Establecer el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégicos, en línea con el Plan de Desarrollo Urbano 2040, con un enfoque de sustentabilidad y visión de largo plazo.

5.4.1.2 Colaborar con la Junta Municipal y Junta Central de Agua y Saneamiento en la elaboración de un Plan Municipal Hidrico, con un enfoque de sostenibilidad y visión de largo plazo.

Estrategia 5.4.2 Fomentar la colaboración activa entre el gobierno municipal y la sociedad para abordar de manera conjunta los retos comunes.

Líneas de acción

5.4.2.5 Gestionar la operación de un Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica, con la participación de colegios y organismos para dar seguimiento al banco de proyectos del Municipio.

5.4.2.6 Impulsar el Órgano Gestor del Suelo del municipio de Chihuahua.

5.4.2.7 Impulsar el seguimiento de los planes municipales de obras y servicios públicos en cabildos abiertos y/o a través de contralorías ciudadanas.

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁸⁸

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización 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 de los apartados de "Estrategia para la Administración del Suelo" así como "Estrategias Complementarias para la Administración del Suelo", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040 en su séptima actualización la cual traduce en estrategias puntuales la Visión de Ciudad definida en forma integral y participativa por la ciudadanía durante su proceso de elaboración la cual se describe a continuación:

"Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable".

De dicha premisa que se promueve a largo plazo con respecto a ciudad y habitantes, se desprenden una serie de objetivos generales principales y específicos que condicionan al marco estratégico del Plan, son medibles y plantean estrategias puntuales para su cumplimiento y son los siguientes:

Objetivo Estratégico 1: Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.

Objetivo Específico 1.1: Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Objetivo Estratégico 2: Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).

Objetivo Específico 2.1: Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.

Objetivo Específico 2.2: Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

Objetivo Específico 2.3: Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).

Objetivo Específico 2.4: Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.

⁸⁸Fuente: POE 23/03/2024 Anexo No. 24.

Objetivo Estratégico 3: Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.

Objetivo Estratégico 3.1: Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.

Objetivo Estratégico 3.2: Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la Zona Metropolitana de Chihuahua sin que ello represente la expansión de su huella urbana.

Objetivo Estratégico 3.3: Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.

a) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H35. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

II. OBJETIVOS GENERALES

Aumentar la densidad habitacional e incrementar los índices de aprovechamiento establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 para el Área de Aplicación del presente estudio, conformada por 2 (dos) predios urbanos identificados por las claves catastrales 430-002-008 y 430-001-099, ubicados en la Calle Bahía de Kino No. 8348 del Fracc. Bahías en la zona poniente de la ciudad, los cuales de hecho se encuentran fusionados y cuentan con una superficie conjunta de 777.45 metros cuadrados; sobre la cual se pretende consolidar un proyecto habitacional en esquema de alta densidad, para lo cual se promueve el aumento de densidad habitacional propuesto de H35 a H60+ y modificar el Coeficiente de Ocupación del Suelo regulado para dicha densidad a 1.00 por capacidad para propuesta de estacionamiento necesario. Mediante la presente modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en cercanía al área de influencia del corredor de movilidad de Av. de la Juventud.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad de aprovechamiento sobre el predio analizado para fomentar y diversificar la oferta habitacional en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes incrementando los índices de densidad habitacional, la oferta de nuevas tipologías de

vivienda, así como la diversidad socioeconómica, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de cercanía del predio hacia varios corredores de movilidad reconocidos y consolidados en los tramos que corresponden, para diversificar la oferta habitacional que aproveche la condición de accesibilidad a la amplia oferta económica que presentan dichos corredores.

Adherirse proactivamente a las políticas y lineamientos de densificación y consolidación urbana promovidos por la propia autoridad en su marco de planeación, sobre una zona analizada y definida para la ejecución de proyectos como el que nos ocupa de acuerdo a lo establecido en el PDU 2040.

Fomentar el aumento de la densidad habitacional, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos para vivienda plurifamiliar que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad habitacional, económica y social del sector poniente de la ciudad y específicamente en Fracc. Bahías que presenta una tendencia a diversificar su aprovechamiento del suelo, mediante una oferta de densidad habitacional congruente con la progresiva diversificación presentada tanto en el sector como en su entorno inmediato.

Aprovechar de manera eficiente y en un alto grado de complementariedad la cercanía del predio con el Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud sobre el que transcurre el transporte público, sujeto también a políticas y estrategias de diversificación e intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁸⁹

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁹⁰

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁹¹

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio 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.

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

⁹⁰Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁹¹Fuente: Última reforma DOF 01-12-2020

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

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

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

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

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

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

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las

autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

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

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

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

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁹²

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

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

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

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

XIII.- Garantizar el derecho de las comunidades, incluyendo a los pueblos indígenas, a la protección, preservación, uso y

aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la salvaguarda y uso de la biodiversidad, de acuerdo a lo que determine la presente Ley y otros ordenamientos aplicables;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁹²Fuente: Última reforma DOF 18-01-2021 05-06-2018

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que

ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

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

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.⁹³

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

⁹³Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

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

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

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁹⁴

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

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

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

⁹⁴Fuente: Última reforma POE No. 38 del día 12-05-2018

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

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

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

e) Criterios Ecológicos

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

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

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

- II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.
- III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.
- IX. Fabricación de alimentos.
- X. Industria textil.
- XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.
- XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.
- XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.
- XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.
- XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.
- XVI. Industrias manufactureras.
- XVII. Industria automotriz.
- XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

- I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.
- II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas

naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁹⁵

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de

⁹⁵Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

Artículo 66. Para el desarrollo del predio deberán observarse las siguientes consideraciones:

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

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

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

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

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

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

7. Normatividad Del Reglamento De La Política Pública De Ciudad Cercana ⁹⁶

Dicho instrumento de gestión enfocado en fomentar la densificación habitacional y constructiva en zonas servidas en cuanto a infraestructura, equipamiento y servicios; tiene como objeto reglamentar la normatividad urbana y las características de la Política Pública de Ciudad Cercana, la forma de administrarla, así como las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen.

Artículo 3. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I. Política Pública de Ciudad Cercana: Es la política pública que establece una serie de condicionantes y normas aplicables a la demarcación territorial propuesta por el IMPLAN y aprobadas por el H. Ayuntamiento, referente a los estímulos fiscales y a las normas urbanas destinadas a promover una mayor edificabilidad y aprovechamiento del suelo y de los inmuebles localizados en las Primeras Manzanas o Primeros Predios dentro del Polígono de Ciudad Cercana, dado que cuentan con equipamiento, infraestructura, servicios públicos y privados y fuentes de empleo, que los hacen susceptibles a un mayor acceso, cercanía y conectividad entre las personas y sus actividades cotidianas.

X. Polígono de Ciudad Cercana: Es la demarcación territorial aprobada por el H. Ayuntamiento, para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles y suelo; se establecerá tanto su demarcación territorial como la ubicación de las Primeras Manzanas y Primeros Predios en donde se aplicará la Política Pública de Ciudad Cercana.

XII. Primeras Manzanas o primeros predios: Son aquellas que se localizan en las vialidades de Primer Orden, Primarias y Secundarias que conforman el espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, delimitado por calles, que se encuentra dentro del Polígono de Ciudad Cercana y que, al menos, por uno de sus lados, colinda con un Corredor Urbano Consolidado.

XVI. Zonas. Son las delimitaciones geográficas dentro del Polígono de Ciudad Cercana cuyo propósito es diferenciar los incentivos fiscales o condicionantes urbanas aplicables, en su caso.

Artículo 13. La intensidad de la edificabilidad, es decir, la altura, el COS y el CUS en los predios y edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana, se autorizarán por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN, según el proyecto correspondiente de acuerdo con el análisis urbano que justifique dicha intensidad, siendo al menos estos de factibilidad de infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, análisis estructural del entorno, el impacto al entorno urbano inmediato y el análisis del impacto vial, según aplique.

Artículo 16. El aumento en la edificabilidad promovida en Ciudad Cercana no exime del cumplimiento de otras leyes, reglamentos y normas estructurales, de protección civil, ambientales, auditivas, de construcción y técnicas, y de conservación de patrimonio, entre otras, tendientes a garantizar la seguridad y el funcionamiento de las edificaciones.

8. Normatividad Del Marco de Planeación.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua del Centro de Población Chihuahua; dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población y de las áreas normativas específicas que corresponden a sus ámbitos de aplicación.

⁹⁶Fuente: Gaceta Municipal 286-II del 6 de marzo del 2023.

a) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

Chihuahua Equitativa e Incluyente.

A fin de que Chihuahua promueva una mayor equidad e inclusión, se debe priorizar el proceso de mejorar las habilidades, las oportunidades y la dignidad de las personas que se encuentran en desventaja en la base de su identidad, para tomar parte de la sociedad (World Bank 2013, 4- 13). La ciudad debe garantizar el acceso de todas las personas a tres aspectos o dimensiones de la vida urbana:

1. El acceso a los servicios: públicos, sociales, de información, electricidad, transporte, educación, salud, agua y drenaje, entre otros.
2. El acceso a los mercados: de tierra, vivienda, laboral y crediticio; y
3. El acceso a los espacios de participación: política, física, cultural y social.

Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad (WCED 1987,16). Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un

resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua.

Gobernanza Urbana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos:

- a) La participación ciudadana.
- b) El marco normativo urbano y su evolución.
- c) Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y
- d) El uso de tecnologías de la información y comunicación, TICs.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas. Devas (2004, 25) identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

b) Estructura Urbana

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

El predio analizado se ubica próximo al corredor de movilidad establecido a lo largo de la Av. de la Juventud con alta presencia en la zona de acuerdo a su condición de valor económico y social, que definen a los más importantes núcleos de actividad necesarios a consolidar en una estructura policéntrica de ciudad que tienda a satisfacer la demanda total de servicios y necesidades de empleo y desarrollo humano para los habitantes dentro de sus ámbitos de influencia.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, aumentando con ello la accesibilidad de la población hacia la amplia oferta de empleo y servicios que presenta la zona lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de nuevos modelos de vivienda en tipología de alta densidad que aprovechan en forma óptima las redes instaladas de agua potable y drenaje.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El uso de suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a aumento de densidad habitacional e incremento de potencial de aprovechamiento por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H35 el cual refiere su compatibilidad a vivienda de tipo unifamiliar con índices de aprovechamiento muy limitados respecto a la propuesta de intensificación constructiva propuesta.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanos consolidados en lo general con grados variables en cuanto a la ocupación del suelo lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de aumento de densidad habitacional por considerarse que la asignada al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general aprovechando su localización estratégica respecto al Corredor de Movilidad de Av. de la Juventud y la propia naturaleza mixta corredor del cual el predio forma parte al localizarse dentro de su área de influencia; que sustentan la propuesta de aumento del potencial de aprovechamiento constructivo en esquema habitacional plurifamiliar mediante el cambio de densidad habitacional propuesto. Se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano altamente consolidado, con escasa presencia de vacíos urbanos, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente y complementario con la zona.

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

1. Habitacional con densidades H35, H45, H60 y H60+ en colonias y fraccionamientos existentes, así como en área de reserva territorial urbanizable disponible.
2. Mixto en diversas intensidades predios aislados sobre corredores de Av. Francisco Villa y C. Universidad de Oxford.

3. Zona Especial de Desarrollo Controlado I en reserva territorial norponiente .

4. Comercio y Servicios en corredor jerárquico de Av. de la Juventud y predios aislados en zonas interiores.

5. Industria de Bajo Impacto en tipología concentrada en Parque Industrial El Saucito

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte en áreas interiores a las zonas habitacionales por cobertura a la población, vinculados a las vialidades secundarias y colectoras de la zona así como en elementos concentradores de actividad

7. Zona de Amortiguamiento en derechos de vía de arroyos presentes en la zona.

8. Preservación Ecológica en zonas ambientales y paisajísticas al poniente del Área de Estudio.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, existe una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia importantes vialidades jerárquicas de la zona considerando que el impacto generado por el desarrollo del predio de acuerdo a su superficie, éstos serían mínimos.

La propuesta a realizar define su doble accesibilidad hacia las vialidades C. Bahía del Rosario al norte y C. Bahía del Rosario al sur, las cuales juegan un papel de alta conectividad en un sistema de accesibilidad vial local en el que la C. Bahía de Kino que intersecta a ambas vialidades desempeña un papel importante como vialidad colectora y de liberación de congestiones viales propios del área de influencia por su trayectoria paralela a la Av. de la Juventud. Este sistema de movilidad que rodea al predio analizado y sus vialidades cuentan con la jerarquía y sección vial suficiente para el adecuado funcionamiento de la propuesta de desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad resultante de la implementación de la presente propuesta.

e) Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación del proyecto habitacional en esquema de alta densidad sobre un predio inmerso en una zona que cuenta con los servicios de infraestructura básica, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto de acuerdo al gasto generado por el desarrollo de la propuesta constructiva, lo cual se realizará por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Habitacional con Densidad H60+ tendiente a la diversificación de la oferta de vivienda en la zona, sobre un sector de vivienda media y residencial en donde ya existe una amplia presencia de usos mixtos y casos puntuales de vivienda plurifamiliar que justifican la integración de un esquema habitacional de alta densidad intensificando y diversificando así las condiciones de habitabilidad de la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto a la densidad habitacional solicitada para modificación:

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (vivi/m ²)	DENSIDAD NETA (vivi/m ²)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	COS	CUS	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LABE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (verificación)	CAUSAS ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	Nota 2

- Notas:
- 1 Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ respetará un lote mínimo de 90.00 m² y un frente de 6.00 m
 - 2 Remítase a la normativa vigente del RCNT y Ciudad Cercana
- SP Según Proyecto

Fig. 75 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a PDU 2040.⁹⁷

Considerando que la presente propuesta se refiere al aumento del potencial urbanístico sobre el predio analizado y que las condiciones de desarrollo de la zona en tipología de vivienda residencial tendiente a su reconversión a esquemas de mayor densidad promovidos por el marco de planeación vigente, se hace notar que se han conformado proyectos con índices de aprovechamiento urbano muy superiores a los actualmente establecidos como es el caso de la presente propuesta y a que el requerimiento de estacionamiento mínimo define la necesidad de solicitar COS mayor al actualmente normado para el uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ solicitado, se plantea necesario establecer un COS específico de 1.00 vinculado al proyecto que permita destinar superficie techada no habitable para estacionamiento requerido para las unidades habitacionales propuestas en etapa de proyecto ejecutivo. Para el resto de las normas establecidas en uso Habitacional con Densidad H60+ solicitado no se propone ninguna modificación.

USO	CÓDIGO	DENSIDAD BRUTA (vivi/m ²)	DENSIDAD NETA (vivi/m ²)	SUP. PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	COS	CUS	% PERMISIBLE DE SUPERFICIE LABE	ALTURA MÁXIMA		RESTRICCIONES (verificación)	CAUSAS ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS		
Habitacional plurifamiliar	H60+	SP	SP	45.00	1.00	SP	SP	SP	SP	SP	Nota 2

- Notas:
- 1 Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ respetará un lote mínimo de 90.00 m² y un frente de 6.00 m
 - 2 Remítase a la normativa vigente del RCNT y Ciudad Cercana
- SP Según Proyecto

Fig. 76 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio.⁹⁸

⁹⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁹⁸ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, la propuesta de desarrollo de vivienda plurifamiliar a establecer en el predio se sujetará a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

La propuesta de incremento en los potenciales de aprovechamiento del suelo se basa en los lineamientos de la política pública Ciudad Cercana aplicables al Área de Aplicación del presente instrumento de planeación.

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona poniente de la Ciudad de Chihuahua considerando el aumento de densidad propuesto a Habitacional con Densidad H60+ y el incremento de potencial urbano por modificación de COS a 1.00 en dicho uso para el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y urbana prevista para la zona poniente de la ciudad, en un esquema de impulso a mayores y mejores condiciones de habitabilidad que aprovechen de manera más eficiente el acceso a servicios y actividades productivas existentes, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación de la zona estratégica de Bahías en el área colindante a Av. de la Juventud que forma parte del corredor donde existen escasos vacíos urbanos y tipología de vivienda mayoritaria en tipología media y residencial con necesidad de diversificar hacia otros sectores socioeconómicos, mediante el aumento de densidad habitacional de Habitacional con Densidad H35 (H35) a Habitacional con Densidad H60+ (H60+) con el componente de mayor índice de aprovechamiento urbano al modificar el COS normado para dicho uso de suelo a 1.00, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevas tipologías de vivienda que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación de usos de suelo y densidades habitacionales, reconvirtiendo un inmueble existente, incorporándolo así a la oferta social y económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio urbano subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto habitacional en tipología de alta densidad en cuanto a

aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializando las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos en la zona que es próxima y vinculada a importantes corredores de movilidad con son Av. de la Juventud, Av. Juan Escutia, Av. Francisco Villa, Av. Bahía de San Quintín cercanos al predio, aprovechando la actual cobertura de servicios e infraestructura disponible en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en la zona, fomentando un aumento en la calidad de vida de las familias tanto adquirientes como habitantes por la introducción de nuevas tipologías de vivienda integradas a la dinámica económica de la zona.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo habitacional en alta densidad complementario a la condición mixta de aprovechamiento del suelo prevaleciente en el área de influencia del corredor urbano de Av. de la Juventud, consolidando en un grado mayor la zona y complementando una serie de acciones urbanas de densificación y diversificación de usos de suelo que se vienen desarrollando de tiempo atrás en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto habitacional propuesto se integre de manera adecuada a un entorno habitacional consolidado prevaleciente que tiene vocación para la introducción de nuevas tipologías de vivienda y a una fuerte dinámica económica y de empleo que definen el carácter mixto de la zona, lo cual favorecerá la complementariedad y accesibilidad de los futuros habitantes de la zona, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico y del tejido social tanto del corredor en lo particular como del sector poniente de la ciudad en la medida que los modelos de alta densidad habitacional sean replicados.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

La presencia y constante consolidación de actividades productivas y esquemas mixtos de aprovechamiento del suelo en zonas estratégicas de la ciudad que fomenten mayores índices de aprovechamiento y habitabilidad en sectores urbanos consolidados que aprovechan la escasa presencia de vacíos urbanos con vocación y tendencia a la complementariedad de usos en las zonas en que se

ubicar; tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración del sector analizado hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y mejor aprovechamiento de infraestructura instalada; atendiendo así a las políticas estratégicas de reconversión de usos y densificación tanto física como social, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector central de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de empresarios grandes y micro, así como del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

El desarrollo propuesto para los predios analizados participa en la consolidación del Fracc. Bahías respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a los lineamientos estratégicos contenidos en el marco de planeación respecto al aprovechamiento de predios subutilizados en la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios habitacionales en esquema de alta densidad que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en el uso de suelo, por lo que la población habitante de la zona ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva y necesaria densificación del sector poniente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irreversibles, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio sobre un sector urbano consolidado de hace largo tiempo, por lo que los impactos resultantes al medio natural son benéficos al considerar la optimización en el aprovechamiento del suelo y en consecuencia, la de los recursos que condicionan la habitabilidad en el espacio de suelo destinado a intensificación de uso de suelo.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas,

generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará mayor habitabilidad y reforzará proporcionalmente el carácter del corredor urbano de Av. de la Juventud como concentrador de servicios y habitabilidad, considerando que el Área de Aplicación analizada cuenta con accesibilidad directa a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración entre sectores habitacionales y los elementos concentradores de actividad establecidos.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de un predio intraurbano que complementa la oferta de vivienda en esquema de alta densidad para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para zonas urbanizadas cercanas a polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 777.45 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento en el Área de Aplicación es Habitacional con Densidad H60+ (H60+) con aumento de potencial urbano del COS a 1.00 en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento habitacional en alta densidad para la construcción de 12 departamentos introduciendo nuevas tipologías de vivienda para la zona en un esquema de mínimo impacto al entorno construido existente, sobre una zona que presenta a la fecha un grado de consolidación importante con escasa presencia de vacíos urbanos pero con alto grado de subutilización del suelo, en esquema de vivienda media y residencial que ha tendido a diversificarse tanto en uso de suelo como en tipologías de vivienda en el entorno de las colonias y fraccionamientos Lomas Universidad en varias etapas, Jardines del Saucito, Rincón Soberano, Barrancas, Unidad, Bahías y otras, complementando actividades de carácter no habitacional en el entorno próximo a los corredores urbanos existentes. De acuerdo a la cantidad de viviendas previstas para consolidación y los requerimientos de estacionamiento vehicular resultantes, se prevé conformar una planta subterránea y baja con destino a estacionamiento vehicular así como utilerías y conformar 2 niveles para vivienda distribuidos en 6 unidades por cada nivel. Mediante la distribución aquí mencionada se conforma un conjunto urbano de 3 niveles medidos a nivel de calle y 1 nivel subterráneo.

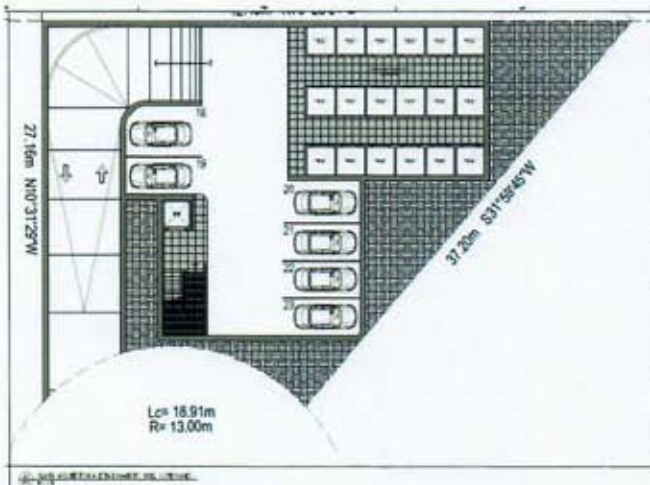


Fig. 77 Planta arquitectónica nivel subterráneo.⁹⁹

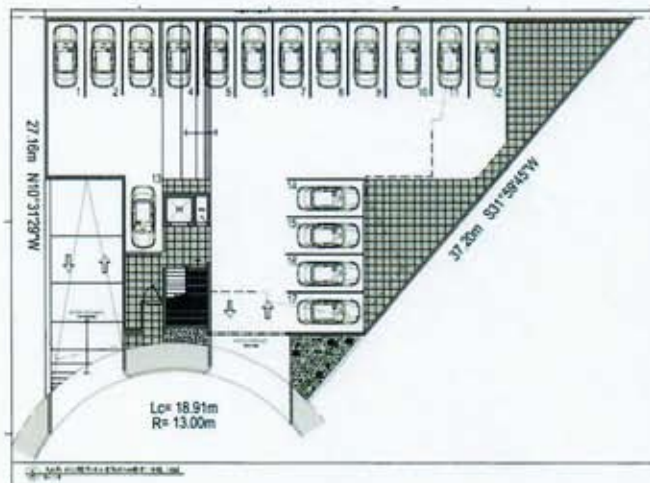


Fig. 78 Planta arquitectónica nivel de calle.¹⁰⁰

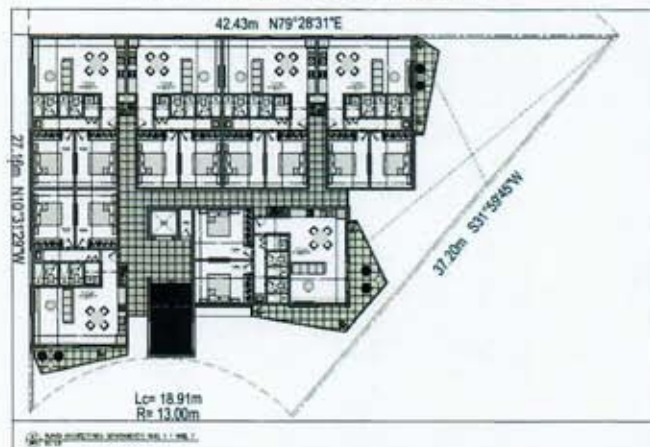


Fig. 79 Planta tipo de uso habitacional (niveles 2 y 3).¹⁰¹



Fig. 80 Vista lateral del proyecto.¹⁰²



Fig. 81 Vista frontal del proyecto.¹⁰³

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de ocupación del suelo mediante la reconversión de su aprovechamiento en la zona, aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso actual atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de tipología de vivienda compatible con la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto por el desarrollo de actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional consolidado.

Planteada así la modificación de densidad habitacional e índices de aprovechamiento urbano propuestos, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas

⁹⁹ Fuente: Anteproyecto arquitectónico del promotor.

¹⁰⁰ Fuente: Anteproyecto arquitectónico del promotor.

¹⁰¹ Fuente: Anteproyecto arquitectónico del promotor.

¹⁰² Fuente: Anteproyecto arquitectónico del promotor.

¹⁰³ Fuente: Anteproyecto arquitectónico del promotor.

urbanizables y no urbanizables, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y se refieren a un mayor gasto en cuestión de servicios básicos por la introducción de un modelo plurifamiliar de vivienda en el predio, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para las nuevas unidades habitacionales en departamento, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de construcción que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.



Fig. 82 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Habitacional con Densidad H35 a habitacional con Densidad H60+ con consideración de aumento de potencial urbano para el predio con superficie de 777.45 metros cuadrados, representa una acción positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para nuevas tipologías de vivienda en la zona que tiendan a diversificar e intensificar las condiciones de habitabilidad específicamente en Fracc. Bahías sobre el área de influencia del corredor urbano de Av. de la Juventud donde se ubica el predio, lo cual incide en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

USO DE SUELO	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
	SUPERFICIE	% SUPERFICIE	SUPERFICIE	% SUPERFICIE
Habitacional Densidad H35	110.3432	41.98%	110.2655	41.96%
Habitacional Densidad H45	19.6089	7.46%	19.6089	7.46%
Habitacional Densidad H60	0.0508	0.02%	0.0508	0.02%
Habitacional Densidad H60+	0.9170	0.35%	0.9947	0.38%
Mixto Moderado	0.0203	0.01%	0.0203	0.01%
Mixto Intenso	1.5167	0.58%	1.5167	0.58%
Zona Especial Desarrollo Controlado I	0.4896	0.19%	0.4896	0.19%
Comercio y Servicios	14.0312	5.34%	14.0312	5.34%
Industria de Bajo Impacto	35.2749	13.42%	35.2749	13.42%
Equipamiento General	4.7975	1.83%	4.7975	1.83%
Recreación y Deporte	12.6058	4.80%	12.6058	4.80%
Zona de Amortiguamiento	0.7588	0.29%	0.7588	0.29%
Preservación Ecológica	4.4331	1.69%	4.4331	1.69%
Validades y servidumbres	57.9705	22.06%	57.9705	22.06%
TOTAL:	262.8184	100.00%	262.8184	100.00%

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

Fig. 83 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.¹⁰⁵

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en la zona con vocación para la intensificación de la habitabilidad considerando la muy escasa presencia de predios baldíos en la zona; los cuales se plantea que se integren de manera eficiente con las vialidades jerárquicas cercanas y a través de éstas, con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación de la Colonia Panamericana, formalizando así una mayor densificación y compactación en sectores ya de tiempo urbanizados como es el caso que nos ocupa.

De dicha manera se atiende a las políticas planteadas en términos de planeación por el PDU 2040 y por el marco legal de orden estatal y federal, incrementando los factores básicos que inciden en el

¹⁰⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el establecimiento de un modelo densificado de vivienda; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación y legal establecidos.



Fig. 84 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.¹⁰⁶

Cabe mencionar que la propuesta de aprovechamiento planteada sobre el Área de Aplicación es congruente en altura con las tipologías arquitectónicas promovidas en la zona las cuales son mayormente habitacionales en 2 niveles de altura pero con alturas considerables de entresijo y techumbres que resultan en una altura de construcción similar a la pretendida en el proyecto de aprovechamiento constructivo de 3 niveles medidos a partir de nivel suelo.

A efecto de puntualizar la capacidad medida que otorga la ciudad para la ejecución de propuestas de densificación en zonas servidas que tienden a la optimización en el aprovechamiento del espacio urbano y en la adecuada administración de los servicios que presta la ciudad como son infraestructura y equipamiento urbano; se hace notar la localización del Área de Aplicación dentro del polígono definido para la aplicación de la política pública Ciudad Cercana.

¹⁰⁶ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 85 Área de Aplicación y polígono Ciudad Cercana.¹⁰⁷

De acuerdo a lo anterior y al localizarse dentro de la primera manzana definida para el corredor urbano de Av. de la Juventud, se hace notar que el Área de Aplicación se encuentra dentro del Sector 2 definido dentro de dicha política lo cual define la aplicación de incentivos para la promoción de mayor intensidad en cuanto al aprovechamiento del suelo así como mayor altura de construcción. En su momento se promoverá el acceso a dichos incentivos a través de la propuesta urbana a promover atendiendo al proyecto arquitectónico a promover.



Fig. 86 Sector 2 del polígono Ciudad Cercana.¹⁰⁸

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

Al ubicarse dentro de zonas servidas y con consolidación urbana, el predio cuenta con el servicio en uso actual de casa habitación (unifamiliar) por lo que se obtendrá factibilidad de servicio para el futuro desarrollo de vivienda en esquema plurifamiliar y se deberá cumplir con los requisitos tanto de factibilidad definitiva como de elaboración de contratos según la demanda gastos generados por la acción urbana a desarrollar y la infraestructura resultante correrá a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de

¹⁰⁷ Fuente: SIGMUN

¹⁰⁸ Fuente: SIGMUN

factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que el predio sea desarrollados.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, el organismo operador Comisión Federal de Electricidad es el encargado de otorgar el servicio al predio en estudio. El predio cuenta con contrato actual para casa habitación No. 646060303051 y al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se obtendrán las factibilidades específicas de servicio para el nuevo desarrollo en modalidad de vivienda plurifamiliar basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la presencia del arroyo El Saucito el cual tiene origen en la zona ambiental al poniente de la ciudad y al interior del Área de Estudio cuenta con embovedamiento sobre vialidad y canal revestido de concreto atendiendo al tramo que corresponda, detectándose un escurrimiento mayor en C. Universidad de la Sorbona donde se encuentra presente una alcantarilla de paso en su entronque con Av. de la Juventud. Dicha infraestructura es la que incide directamente en la captación de escurrimientos que inciden a la zona y al predio.

Se observa que los escurrimientos pluviales que se generen sobre el predio analizado, tienen salida y cauce natural por condiciones topográficas a través de la C. Bahía de Kino con dirección al norte, los cuales fluyen de manera natural sobre arroyo vehicular hacia la alcantarilla pluvial.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales y el proyecto a realizar considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades de acceso existente para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades que se encuentran ya consolidadas con acceso desde la C. Bahía de Kino que se interconecta a una red de vialidades asociadas a un sistema de carácter primario hacia vialidades jerárquicas Av. de la Juventud, C. Universidad de Palermo, C. Universidad de la Sorbona, C. Bahía del Rosario, C. Bahía de Huatulco por mencionar las más cercanas, encontrándose todas ellas totalmente consolidadas y forman parte de

de la red vial jerárquica de la zona preservando la funcionalidad actual del sistema vial del entorno.

Las secciones de estas vialidades actualmente cumplen con la funcionalidad suficiente para dar servicio al perfil habitacional del entorno del predio en estudio sujeto a aumento de potencial urbano.

En lo que respecta a un entorno de mayor alcance, las vialidades C. Egipto, Av. Juan Escutia y Av. Francisco Villa conforman un sistema vial de gran importancia para el sector considerando su colindancia y vinculación hacia el centro urbano y las zonas norte y oriente de la ciudad.

El proyecto resultante consistente en 12 unidades de vivienda de tipo plurifamiliar cuenta con acceso directo a cul de sac de C. Bahía de Kino y atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio, así como sus provisiones de accesibilidad vehicular, las cuales deberán tomar en cuenta los requerimientos necesarios para otorgar acceso al predio sin causar conflictos viales ni interrupciones al flujo sobre C. Bahía de Kino, preservando condiciones óptimas de capacidad en la red. Dicha medida se cumple mediante la implementación de 2 accesos diferenciados al conjunto los cuales cuentan con amplia capacidad para alojamiento vehicular al interior del predio en movimientos de espera para acceso y salida de vehículos.

Asimismo, si consideramos las 12 unidades habitacionales propuestas para el desarrollo del conjunto y los 23 cajones de estacionamiento dispuestos (6 a nivel subterráneo y 17 a nivel de calle con accesos y salidas diferenciados entre sí), la expectativa de viajes generados utilizando la metodología del Institute of Transportation Engineers (ITE) "Trip Generation Rates - 9th Edition", giro de actividad 220 "Vivienda plurifamiliar (departamentos)" se hace notar que la expectativa de viajes generados por la actividad es de 6 a 8 viajes en hora de máxima demanda (VHP), atendiendo a horarios matutino y vespertino respectivamente.

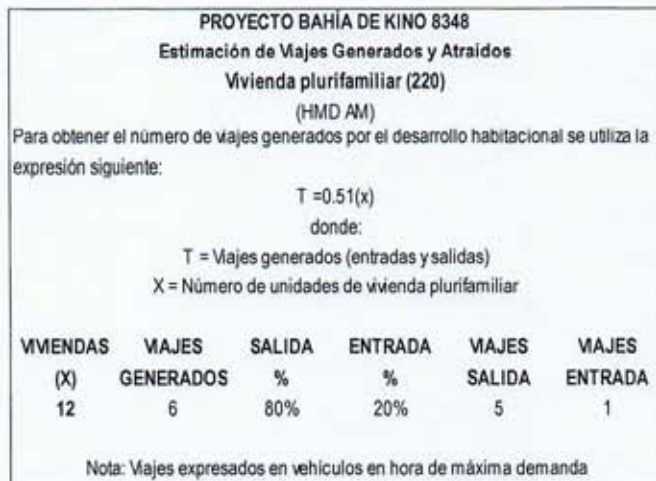


Fig. 87 Estimación de viajes generados por proyecto para horario matutino en base a metodología ITE.¹⁰⁹

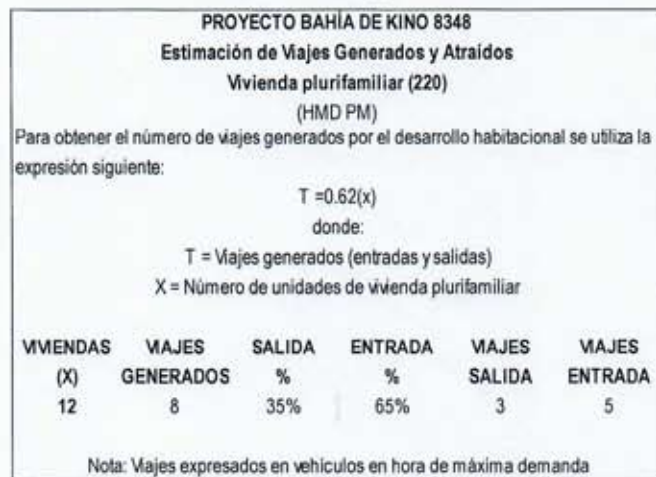


Fig. 88 Estimación de viajes generados por proyecto para horario vespertino en base a metodología ITE.¹¹⁰

Si consideramos el máximo valor de 8 VHP como máximo generado en horario vespertino, que se adiciona a la red por la implementación de la propuesta, los niveles de servicio observados para la vialidad C. Bahía de Kino que otorga acceso al conjunto no sufren modificación alguna al encontrarse en nivel "B" considerado de "flujo libre", por lo que se asegura que el impacto generado es mínimo y las vialidades funcionarán en una condición normal aún considerando el incremento al flujo vehicular generado por la propuesta el cual es mínimo. Asimismo respecto al cul de sac que otorga acceso directo al predio, se aprecia que considerando el máximo de viajes generados de 8 VPH y que existen 2 accesos diferenciados al predio cada uno con su propia capacidad, la implementación de la propuesta no generará conflictos locales en acciones de acceso y salida al predio.

¹⁰⁹ Fuente: Elaboración propia en base a Manual de Generación de Viajes ITE 9ª edición.

¹¹⁰ Fuente: Elaboración propia en base a Manual de Generación de Viajes ITE 9ª edición.

Cabe mencionar que dichos parámetros se refieren a un horizonte de máxima demanda para los horarios mencionados por lo que el resto del día de actividad, la demanda de viajes será menor a la ejemplificada.

En tal sentido es necesario resaltar que la totalidad de las vialidades jerárquicas ubicadas al interior del Área de Estudio preservarán sus condiciones funcionales y de sección existentes sin sufrir modificación alguna en términos de su capacidad, debido a que el impacto vial generado por la propuesta es mínimo y en las condiciones físicas y funcionales de la red actual se aprecia que se cuenta con la capacidad vial suficiente para el soporte de la presente propuesta.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su proximidad hacia vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad como lo son Av. de la Juventud de cuya área de influencia forma parte el predio, Av. Juan Escutia, C. Universidad de Oxforsrd, C. Egipto, Av. Bahía de San Quintín que se encuentran totalmente consolidadas. El PDU 2040 ratifica la localización del corredor de movilidad de Av. de la Juventud sujeto a intensificación en cuanto al aprovechamiento de suelo, así como su cercanía y vinculación hacia elementos concentradores de actividad como es el caso del Subcentro Norte. Los corredores de movilidad son sujetos a políticas y estrategias de desarrollo en esquemas que promuevan la mixtura del suelo, la densificación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda enfatizando la tipología en alta densidad, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico e integración funcional de la zona en que se localizan con el resto de la ciudad.

Para el caso particular, la presente propuesta resulta congruente y compatible con las condicionantes de planeación ya que favorece la consolidación de mayores condiciones de habitabilidad en la zona que aprovechen en forma más eficiente su cercanía con fuentes de empleo e inversión en beneficio para los habitantes de la zona en lo particular y para la ciudad en lo general.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de construcción en el predio al pasar de un COS de 0.75 que corresponde al uso actual Habitacional con Densidad H35 normado a 1.00 resultante en la presente propuesta al modificar la densidad habitacional establecida a H60+ con componente de aumento de potencial urbano, aplicable sobre la totalidad de los 777.45 metros cuadrados de superficie del predio analizado, equivalente a un 0.02% de la superficie total del Área de Estudio lo cual define el mínimo impacto que representa la presente propuesta. De acuerdo a lo anterior se define que la presente modificación propuesta, por sus

características funcionales y de compatibilidad, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

La superficie sujeta a aprovechamiento urbano ya descrita se encuentra libre de cualquier condición de riesgo tanto natural como antropogénico. No es necesario realizar ninguna consideración al respecto y el proyecto constructivo a desarrollar considerará las obras de infraestructura pluvial necesarias que mitiguen la condición de riesgo puntual por generación de escurrimientos en el predio hacia la vialidad colindante C. Bahía de Kino.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando nuevas tipologías de vivienda, compatibles y complementarias para la zona analizada.

El aumento de densidad habitacional y de potencial urbano propuestos y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala por lo localización en una zona servida por todos los servicios y por contar con conexión a la red general de infraestructura avalada por los respectivos contratos. Al momento de desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento constructivo sobre el predio resultante de la asignación de uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta habitacional de alta densidad a desarrollar sobre el predio considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con la propuesta.

Con respecto al aprovechamiento habitacional en alta densidad que corresponde al aumento de habitabilidad propuesto al pasar de 1 a 12 unidades de vivienda posibles en el predio, se aprecia que por su localización sobre vialidad local de amplia sección, con acceso a cerrada habitacional, vinculada directamente a vialidades jerárquicas que forman parte del sistema vial primario de la ciudad y por su geometría regular, los impactos respecto a dicho aprovechamiento,

así como los viales y funcionales generados serán mínimos y existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar sobre el predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H60+ con componente de aumento de potencial mediante asignación de COS de 1.00.

Las vialidad local C. Bahía de Kino sobre la cual se efectuará la accesibilidad al predio, así como las que delimitan la manzana C. Bahía del Rosario al norte y C. Bahía de Huatulco al sur así como Av. de la Juventud a la cual se integran ambas vías; cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento propuestos en uso de suelo Habitacional con Densidad H60+, se promoverá el destino de la planta baja del conjunto para conformar estacionamiento al interior del predio considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales.

Considerando que la propuesta de aumento de densidad habitacional y de potencial urbano aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

La propuesta a promover es congruente con los objetivos y lineamientos de la política pública Ciudad Cercana que promueve el desarrollo de proyectos en esquemas de mayor densidad habitacional y constructiva en las zonas que aplique que para el caso particular, corresponde al sector 2 dentro de la primera manzana del corredor urbano de Av. de la Juventud.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un corto plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo inmediato de una edificación en esquema habitacional plurifamiliar, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo un predio intraurbano conformado como subutilizado, localizado en un sector con vocación para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que el aumento de densidad y potencial urbano sobre el predio representan un importante beneficio para el Fracc. Bahías y la consolidación del corredor urbano de Av. de la Juventud en particular y para la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra consolidado con escasa presencia de vacíos urbanos. Al definirse aquí acciones urbanas de corto plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

I. CORRESPONSABILIDAD

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

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTOR		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión e inclusión del Estudio de Cambio de Uso de Suelo y Aumento de Potencial Urbano "Bahía de Kino 8348" por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Formalización y registro de fusión de predios efectuada			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Proyecto ejecutivo de conjunto en modalidad habitacional de alta densidad.			
					Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.			
					Factibilidad de servicio de energía eléctrica.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Construcción de edificación en modalidad habitacional de alta densidad.			

Fig. 89 Programático y corresponsabilidad .

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.	Fig. 43 Plano de Equipamiento Urbano.....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....	Fig. 44 Escuela Primaria Adolfo Barranco Fuentes.....
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.....	Fig. 45 Industria de bajo impacto instalada en la zona colindante al predio.
Fig. 4 Plano catastral del Área de Aplicación.....	Fig. 46 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.
Fig. 5 Plano catastral predio 430-002-008.....	Fig. 47 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio.....
Fig. 6 Plano catastral predio 430-001-099.....	Fig. 48 Distribución de predios sin construcción en el Área de Estudio por uso de suelo.
Fig. 7 Vista del Área de Aplicación.....	Fig. 49 Estructura vial en la zona.
Fig. 8 Vinculación Regional.....	Fig. 50 Sección vial existente.
Fig. 9 Movilidad Regional.....	Fig. 51 Sección vial existente.
Fig. 10 Av. de la Juventud y su entorno.....	Fig. 52 Sección vial existente.
Fig. 11 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.	Fig. 53 Sección vial existente.
Fig. 12 Zonificación Primaria.....	Fig. 54 Sección vial existente.
Fig. 14 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.....	Fig. 55 Sección vial existente.
Fig. 15 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.	Fig. 56 Sección vial existente.
Fig. 16 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación.....	Fig. 57 Sección vial existente.
Fig. 17 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.	Fig. 58 Sección vial existente.
Fig. 18 Corredor Urbano Av. Juan Escutia.....	Fig. 59 Sección vial existente.
Fig. 19 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....	Fig. 60 Sección vial existente.
Fig. 20 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.....	Fig. 61 Sección vial existente.
Fig. 21 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 62 Sección vial existente.
Fig. 22 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 63 Sección vial existente.
Fig. 23 Distribución de hogares por jefatura.....	Fig. 64 Sección vial existente.
Fig. 24 Densidad de Unidades Económicas.....	Fig. 65 Terminal Norte del SITP.....
Fig. 25 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	Fig. 66 Sistema de rutas de transporte público en la zona.....
Fig. 26 Aspectos económicos de la población.....	Fig. 67 Infraestructura de Agua Potable.....
Fig. 27 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	Fig. 68 Tanques de almacenamiento de agua potable Bahías.....
Fig. 28 Clima.....	Fig. 69 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....
Fig. 29 Geología.....	Fig. 70 Infraestructura de cruce en Av. de la Juventud para escurrimiento arroyo El Saucito.....
Fig. 30 Edafología.....	Fig. 71 Riesgos Geológicos.....
Fig. 31 Topografía.....	Fig. 72 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....
Fig. 32 Pendientes de terreno.....	Fig. 73 Gasolinera ubicada en Av. de la Juventud y C. Sierra Nevada.....
Fig. 33 Vegetación inducida en Equipamiento Urbano.....	Fig. 74 Riesgos Antropogénicos.....
Fig. 34 Hidrología superficial.....	Fig. 75 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a PDU 2040. ...
Fig. 35 Paisaje natural en espacio público consolidado.....	Fig. 76 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Habitacional con Densidad H60+ de acuerdo a propuesta de desarrollo en el predio.....
Fig. 36 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona.....	Fig. 77 Planta arquitectónica nivel subterráneo.....
Fig. 37 Tipología de vivienda plurifamiliar en la zona.....	Fig. 78 Planta arquitectónica nivel de calle.....
Fig. 38 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 79 Planta tipo de uso habitacional (niveles 2 y 3).....
Fig. 39 Densidad de viviendas por hectárea.....	Fig. 80 Vista lateral del proyecto.....
Fig. 40 Tipología de comercio y servicios concentrados en entorno urbano.....	Fig. 81 Vista frontal del proyecto.....
Fig. 41 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....	Fig. 82 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....
Fig. 42 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....	Fig. 83 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....

Fig. 84 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado.

Fig. 85 Área de Aplicación y polígono Ciudad Cercana.

Fig. 86 Sector 2 del polígono Ciudad Cercana.

Fig. 87 Estimación de viajes generados por proyecto para horario matutino en base a metodología ITE.

Fig. 88 Estimación de viajes generados por proyecto para horario vespertino en base a metodología ITE.

Fig. 89 Programático y corresponsabilidad

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2024, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Lacón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.
- Reglamento de la Política Pública Ciudad Cercana. Municipio de Chihuahua 2023.

K. CRÉDITOS



Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

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



MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Luz María Medina Campos
Propietaria y promotora.

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

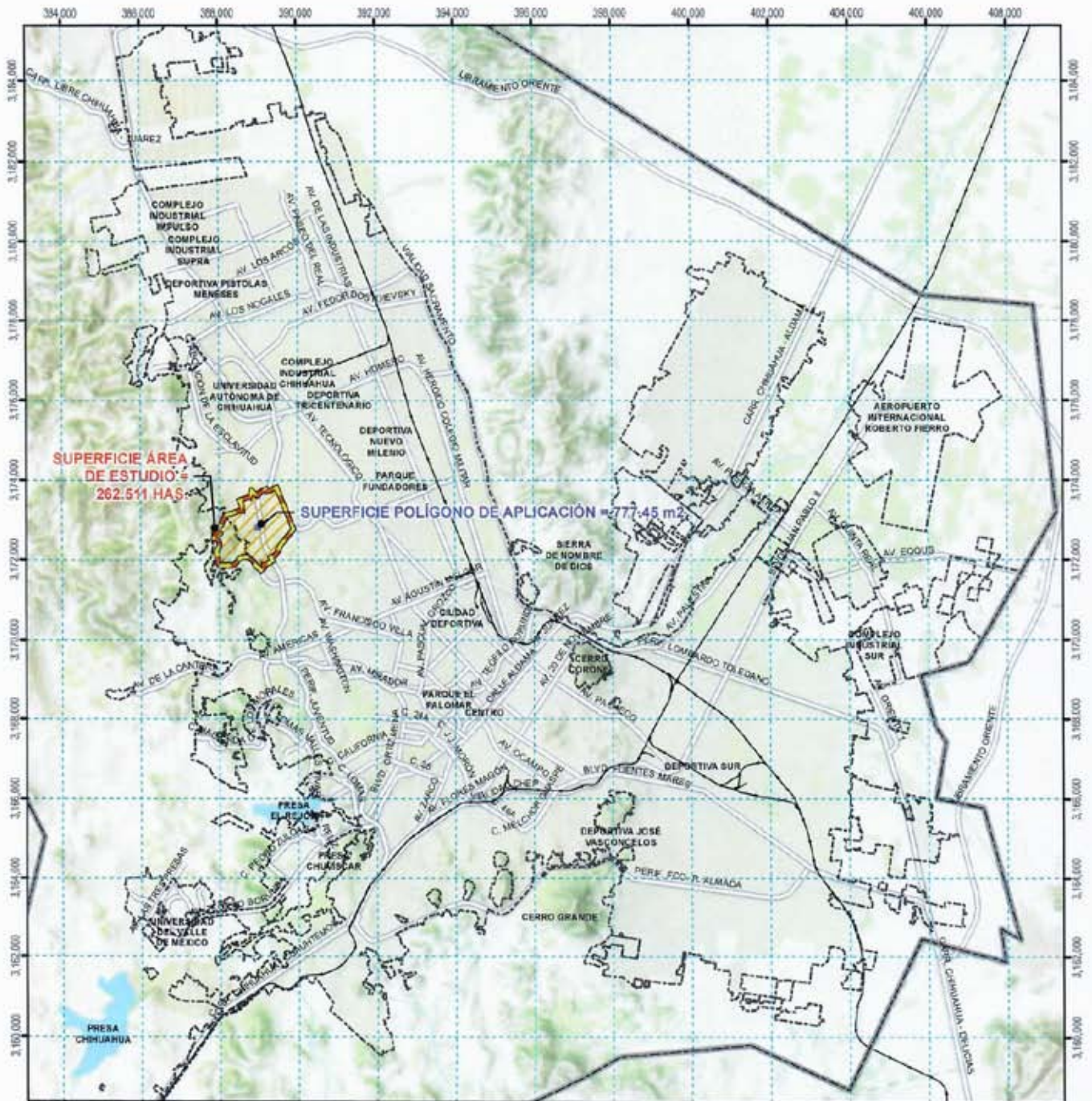
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES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

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE PROPIETARIO
- COPIA DE RECIBOS DE SERVICIOS BÁSICOS

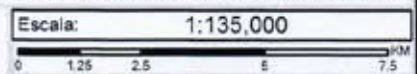
ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN**
 - Polígono de Aplicación
 - Área de Estudio
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Zona U (Área Urbana)
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Carretera Principal
 - Ferrocarril

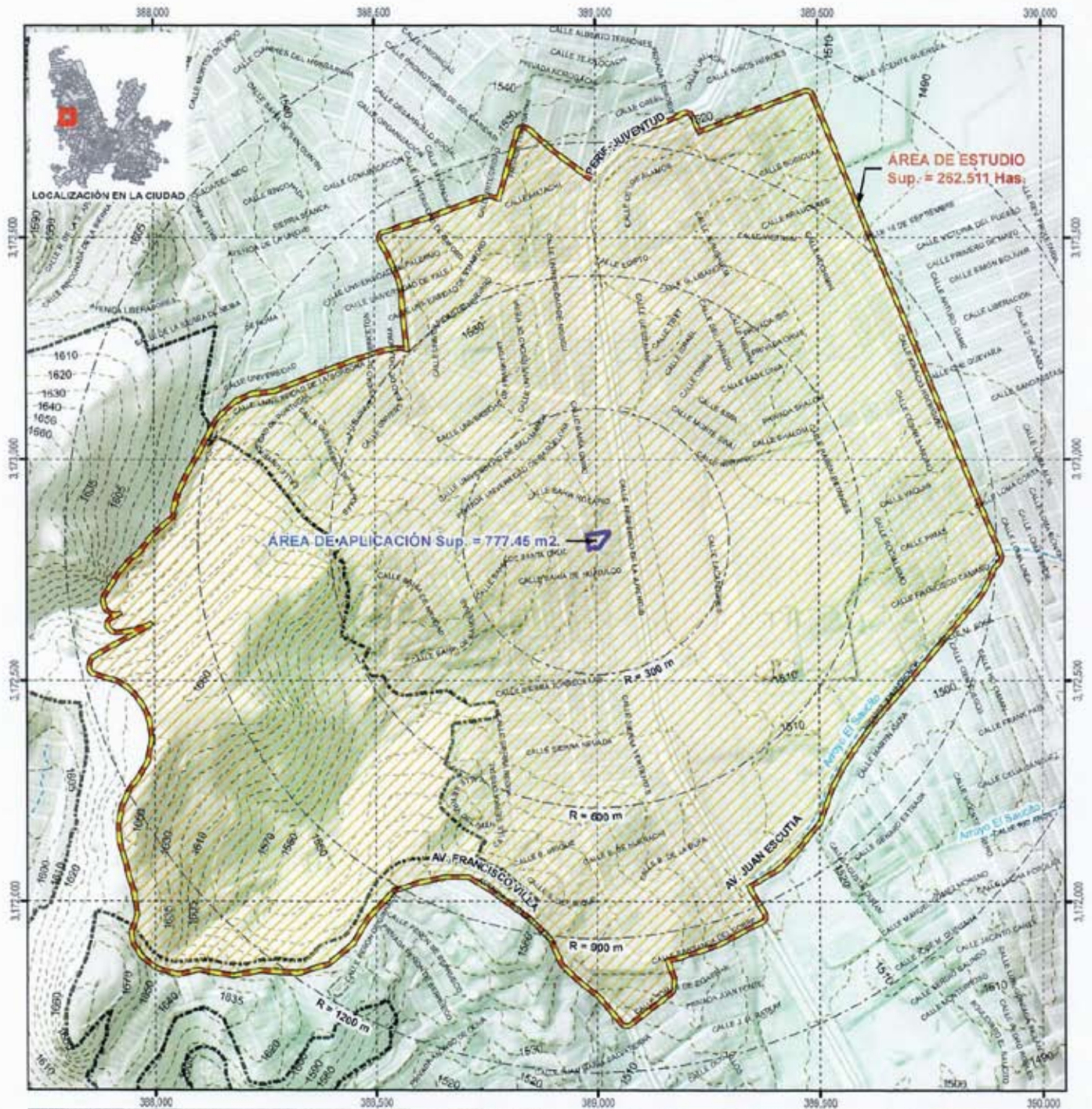


Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal

Escala: 1:12,000



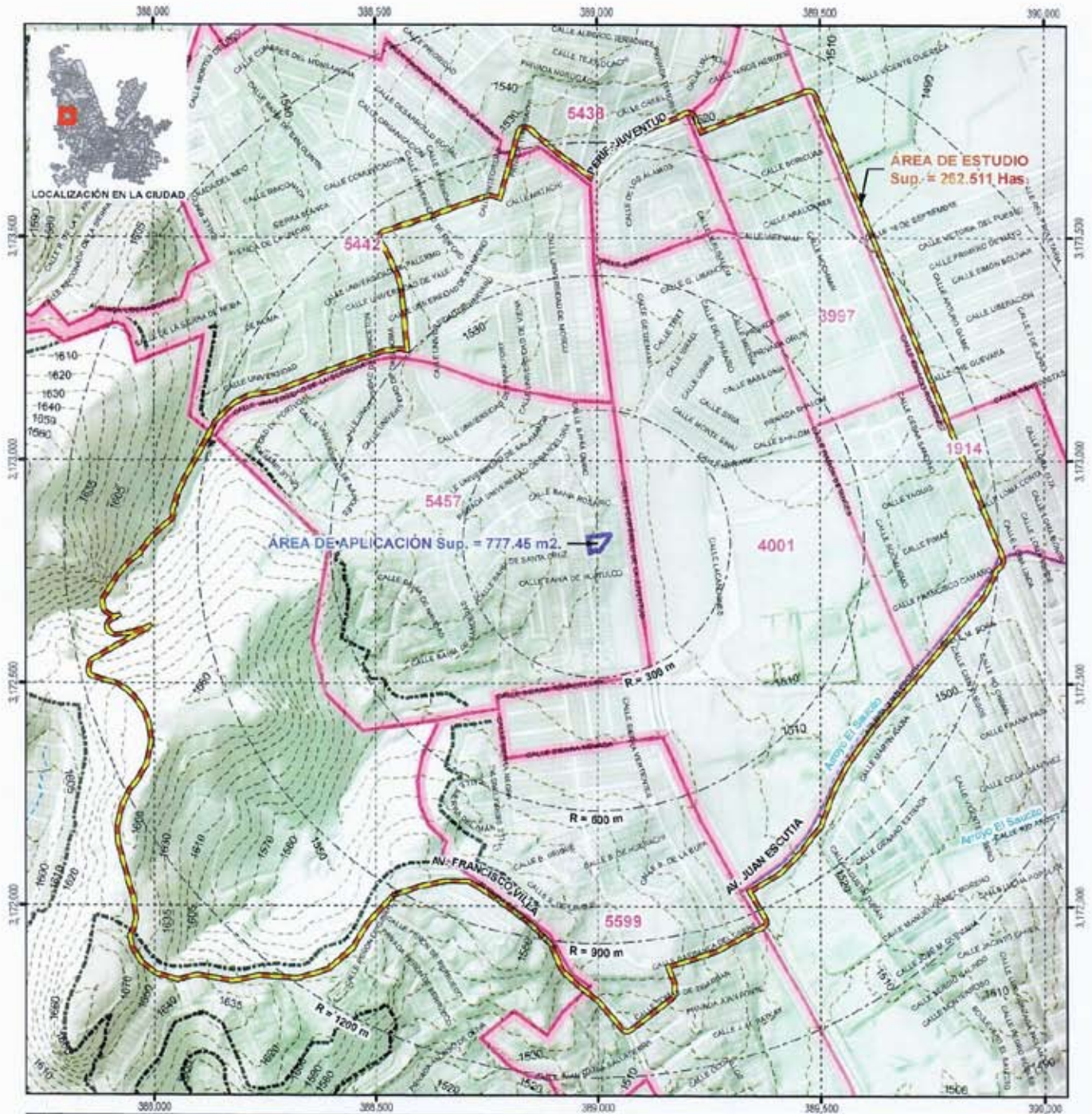
Nombre:

**ÁREA DE ESTUDIO Y
ÁREA DE APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Viabilidad Principal

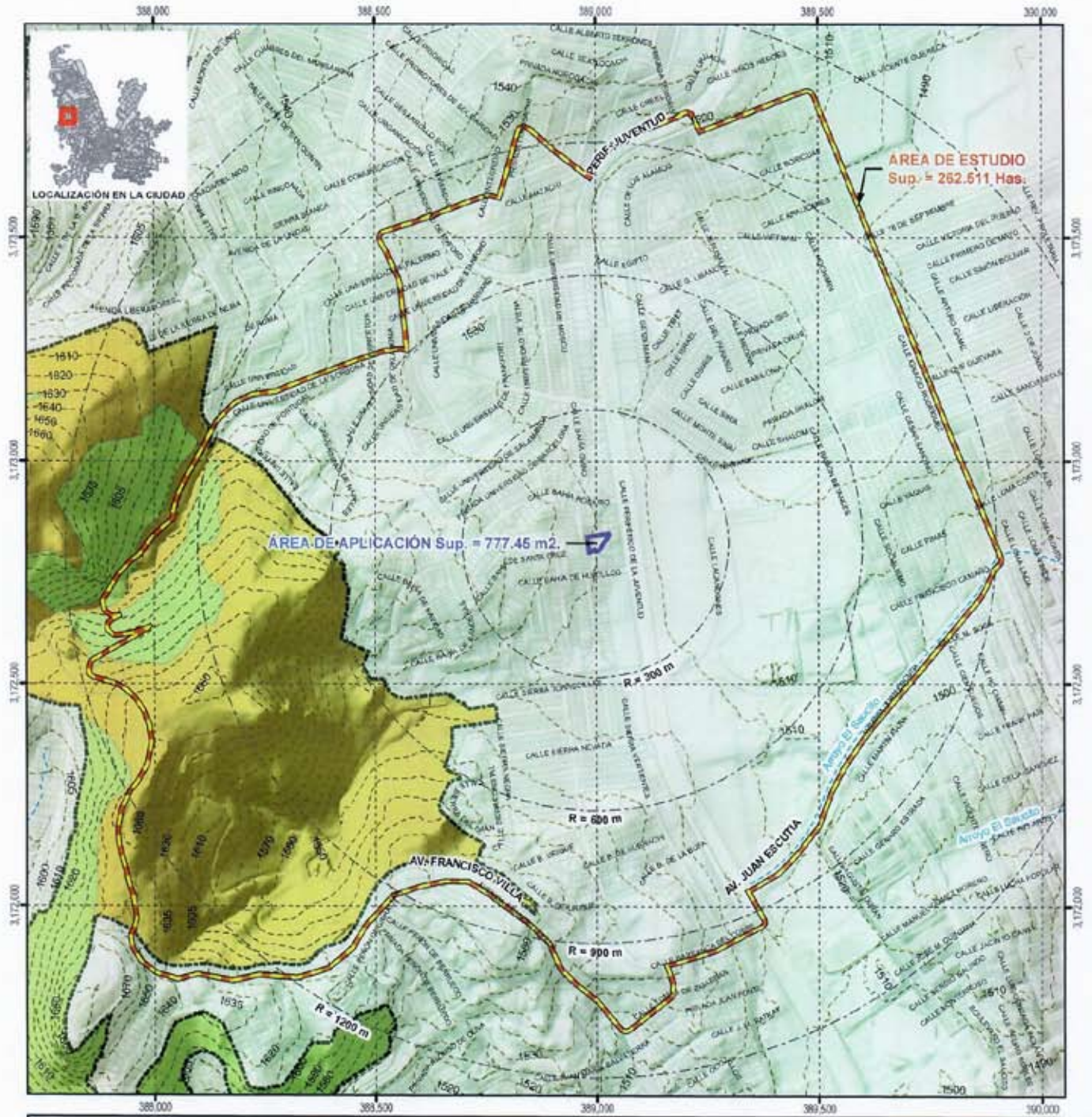
- AGEB INEGI**
 - AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:12,000

Nombre: **ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

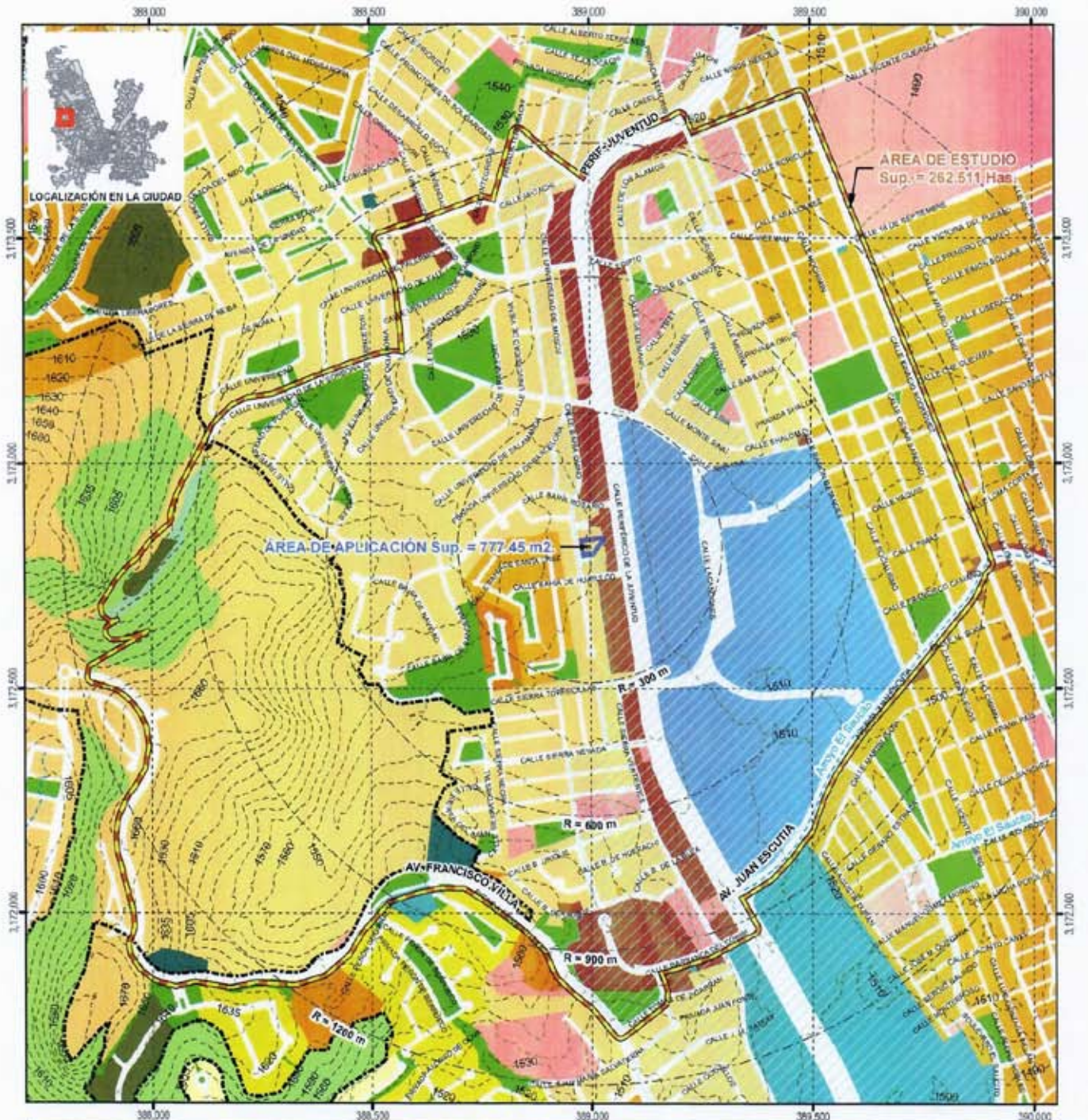
- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 |
| Área de Aplicación | Zona "U" Área Urbana |
| Área de Estudio | Zona "R" Suelo Programado |
| Radio de proximidad | Zona "E" Preservación Ecológica |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| Limite de Centro de Población | |
| Limite Zona U (Área Urbana) | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

Escala: 1:12,000

Nombre:
**ZONIFICACIÓN PRIMARIA
 PDU 2040
 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN
 2024**

Clave: **D-04**

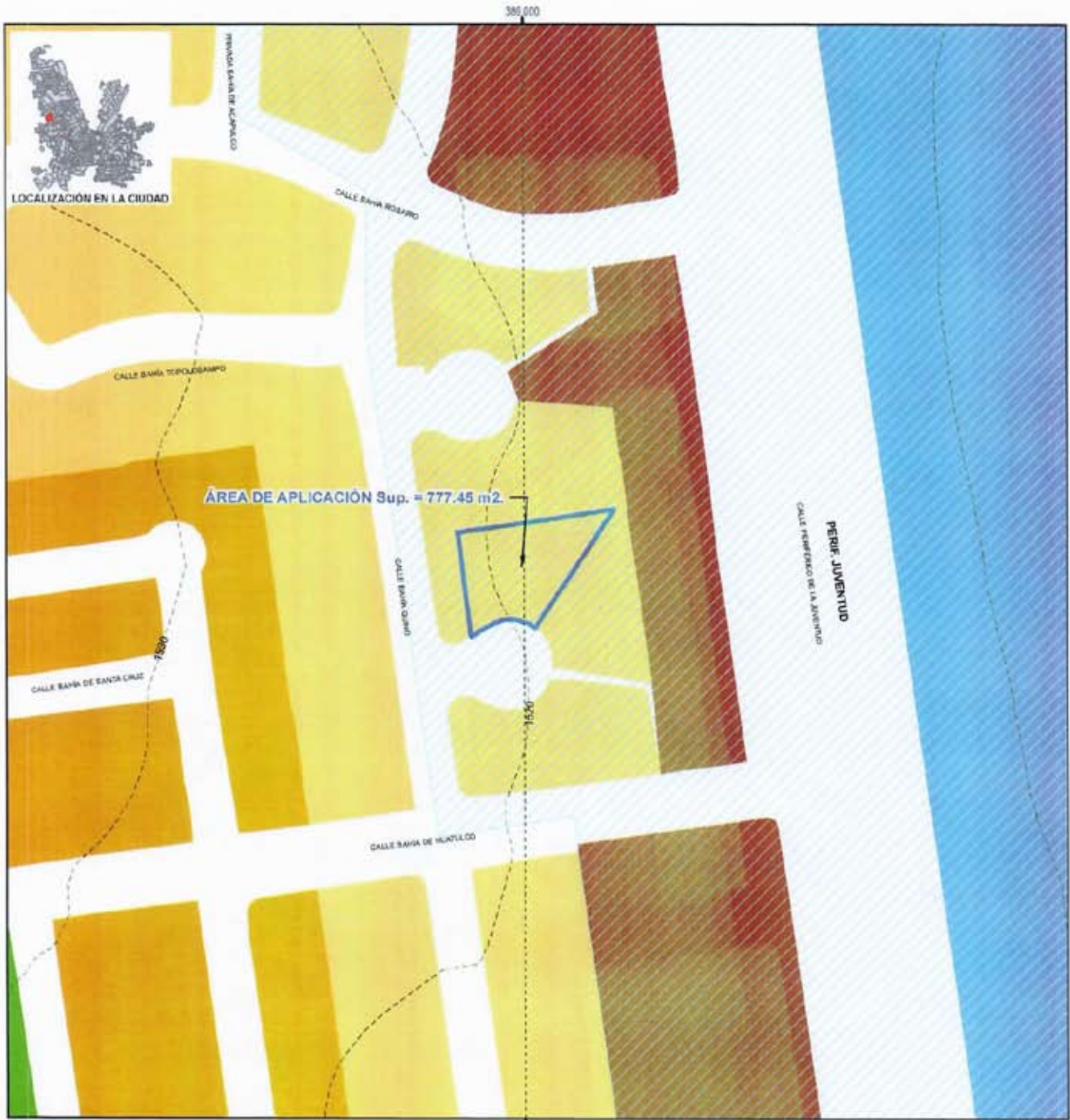
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

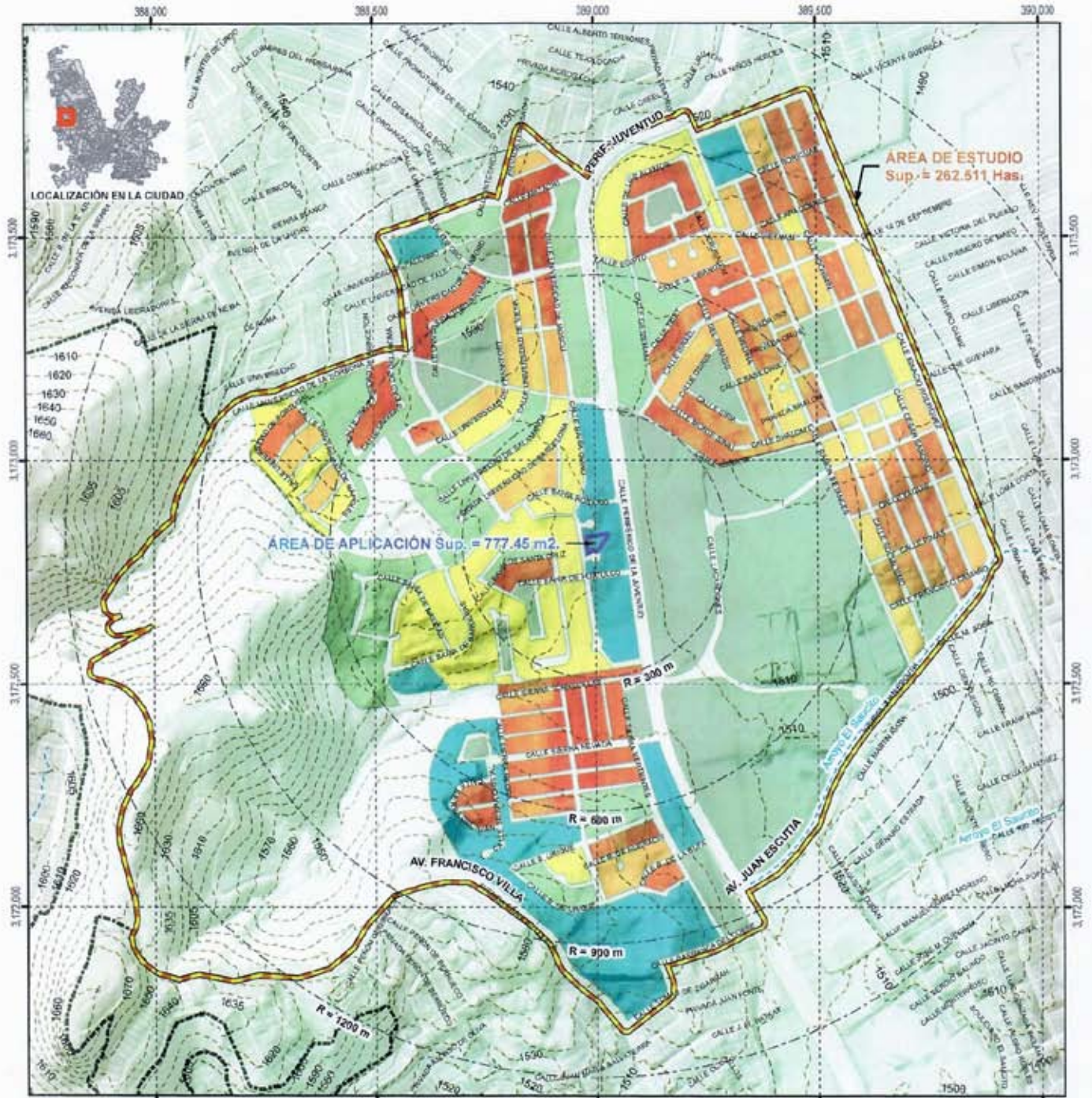
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad	PLANEACIÓN ESPECÍFICA Corredor Urbano de Movilidad	Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado	Escala: 1:12,000
UNIDADES DE GOBIERNO Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana)	USOS DE SUELO Habitacional Habitacional Densidad H12 Habitacional Densidad H25 Habitacional Densidad H35 Habitacional Densidad H45 Habitacional Densidad H60 Habitacional Densidad H60+	Industria Industria de Bajo Impacto	Nombre: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024
MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo	Comercio y Servicios Comercio y Servicios	Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte	Clave: D-05
	Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado I Zona de Amortiguamiento	Uso No Urbano Preservación Ecológica Primaria	Logo:

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

<p>POLIGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros 	<p>PLANEACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor Urbano de Movilidad <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Densidad H35 Habitacional Densidad H45 <p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria de Bajo Impacto <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Recreación y Deporte 	<p>Escala: 1:1,500</p> <p>Nombre: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024</p> <p>Clave: D-06</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2025</p>
--	--	--



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea) |
| Área de Aplicación | 0.00 |
| Área de Estudio | 0.01 - 30.00 |
| Radios de proximidad | 30.01 - 60.00 |
| Límite de Centro de Población | 60.01 - 90.00 |
| Límite Zona U (Área Urbana) | 90.01 - 120.00 |
| Traza Urbana | > 120.01 |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

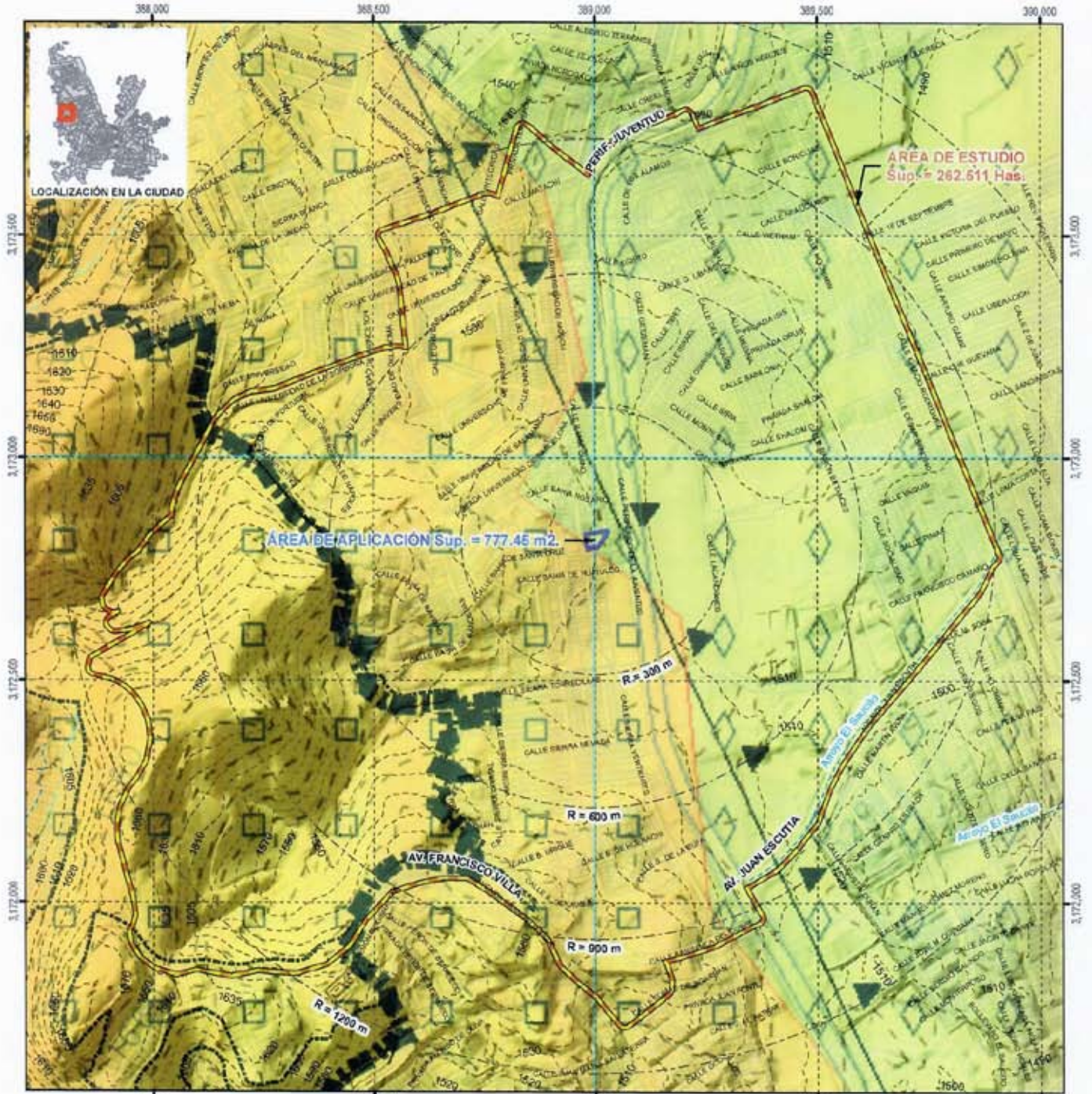
Escala: 1:12,000

Nombre:

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

Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

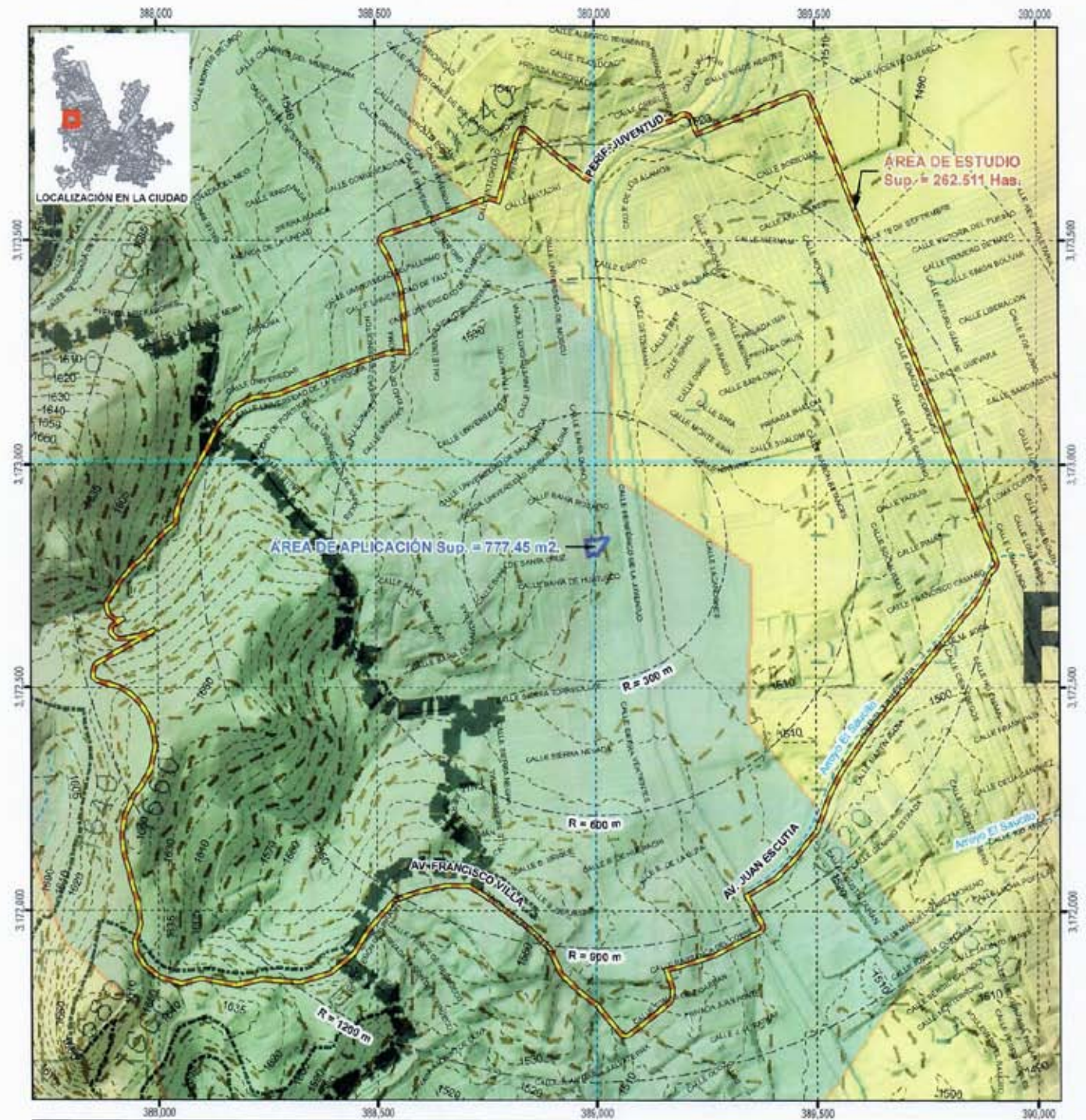
- Medio Ambiente**
- Clase de Roca**
- Ignea intrusiva
 - Ignea extrusiva
 - Sedimentaria
 - Metamórfica
- Estructuras Geológicas**
- Faja Fracturada
 - Falla
 - Fractura
- Entidades Puntuales**
- Mina
 - Banco de Volcanes
- Unidades de Roca**
- Rocas Igneas Intrusivas**
- Sierita
 - Granito
 - Granodiorita
 - Monzonita
 - Diorita
- Rocas Igneas Extrusivas**
- Basalto
 - Rocas Toba ácida
 - Andesita
- Rocas Sedimentarias**
- Siltita
 - Caliza
 - Volcanoclastica
 - Lutita Arenosa
 - Caliza-Lutita
 - Arenisca-Toba intermedia
 - Arenisca Conglomerada
- Rocas Metamórficas**
- Gneis
 - Suenos
 - Albuzil
 - Lincoste
 - Lorico

Escala: 1:12,000

Nombre: **MEDIO NATURAL GEOLOGÍA**

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

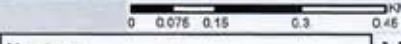
Medio Ambiente

Unidades de Suelo	Fases Físicas	Fases Culturales
K: Cerdalcoque	S: Guirina	Solina Sódica
L: Luvico	U: Urea	Solina Sódica
M: Mijico	UP: Urea Profunda	Solina Sódica
N: Nacico	PC: Pericloro	Solina Sódica
O: Olicico	PP: Pericloro Profundo	Solina Sódica
P: Pajaco	PT: Pericloro Profundo	Solina Sódica
Q: Qajaco	Q: Qajaco	Solina Sódica
R: Rujaco	R: Rujaco	Solina Sódica
S: Sajaco	S: Sajaco	Solina Sódica
T: Tujaco	T: Tujaco	Solina Sódica
U: Ujaco	U: Ujaco	Solina Sódica
V: Vajaco	V: Vajaco	Solina Sódica
W: Wajaco	W: Wajaco	Solina Sódica
X: Xajaco	X: Xajaco	Solina Sódica
Y: Yajaco	Y: Yajaco	Solina Sódica
Z: Zajaco	Z: Zajaco	Solina Sódica

Clase Textural

Clase	Clase	Clase
Clase 1	Clase 2	Clase 3
Clase 1	Clase 2	Clase 3
Clase 1	Clase 2	Clase 3

Escala: 1:12,000

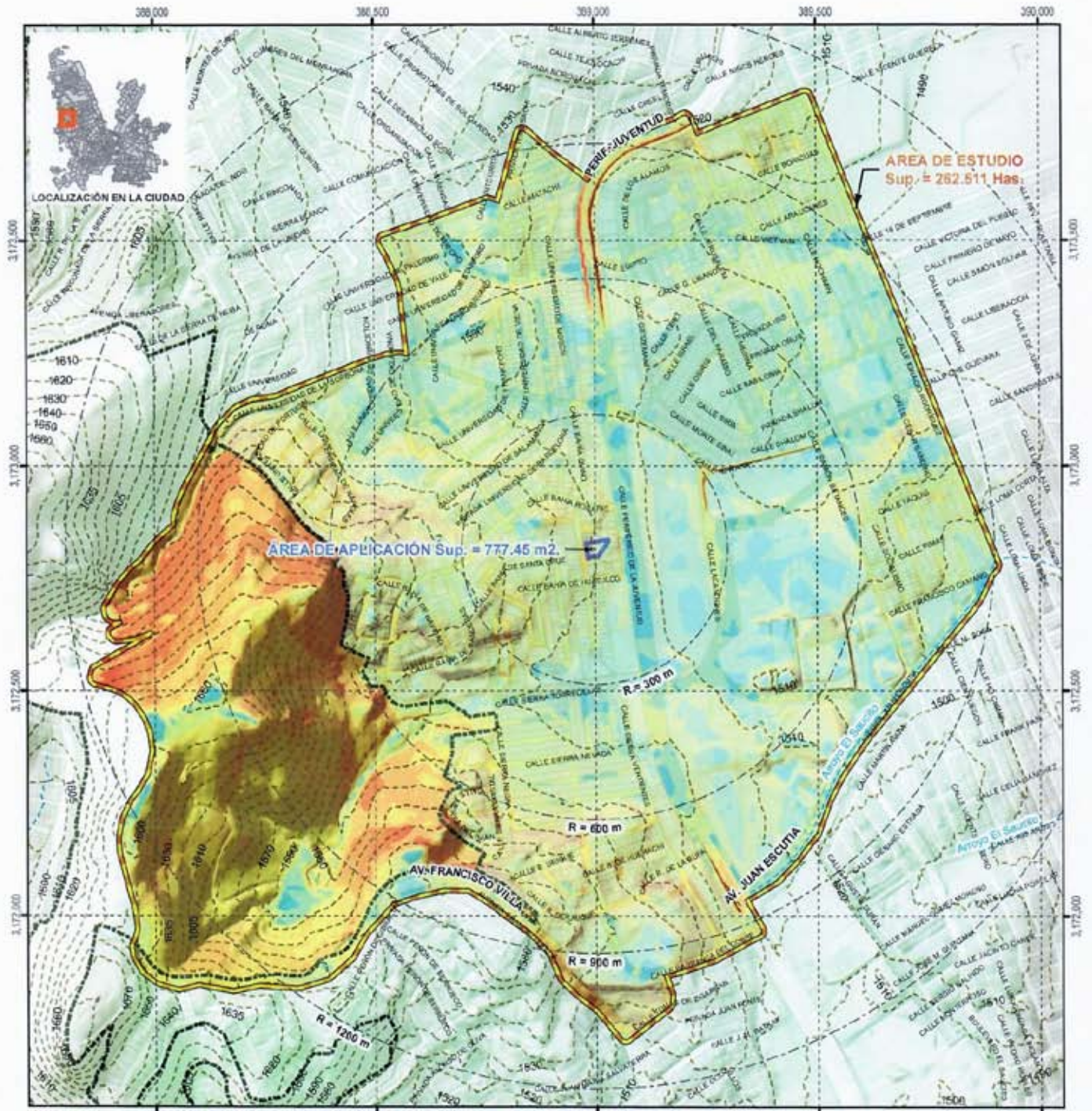


Nombre:

MEDIO NATURAL EDAFOLÓGIA

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

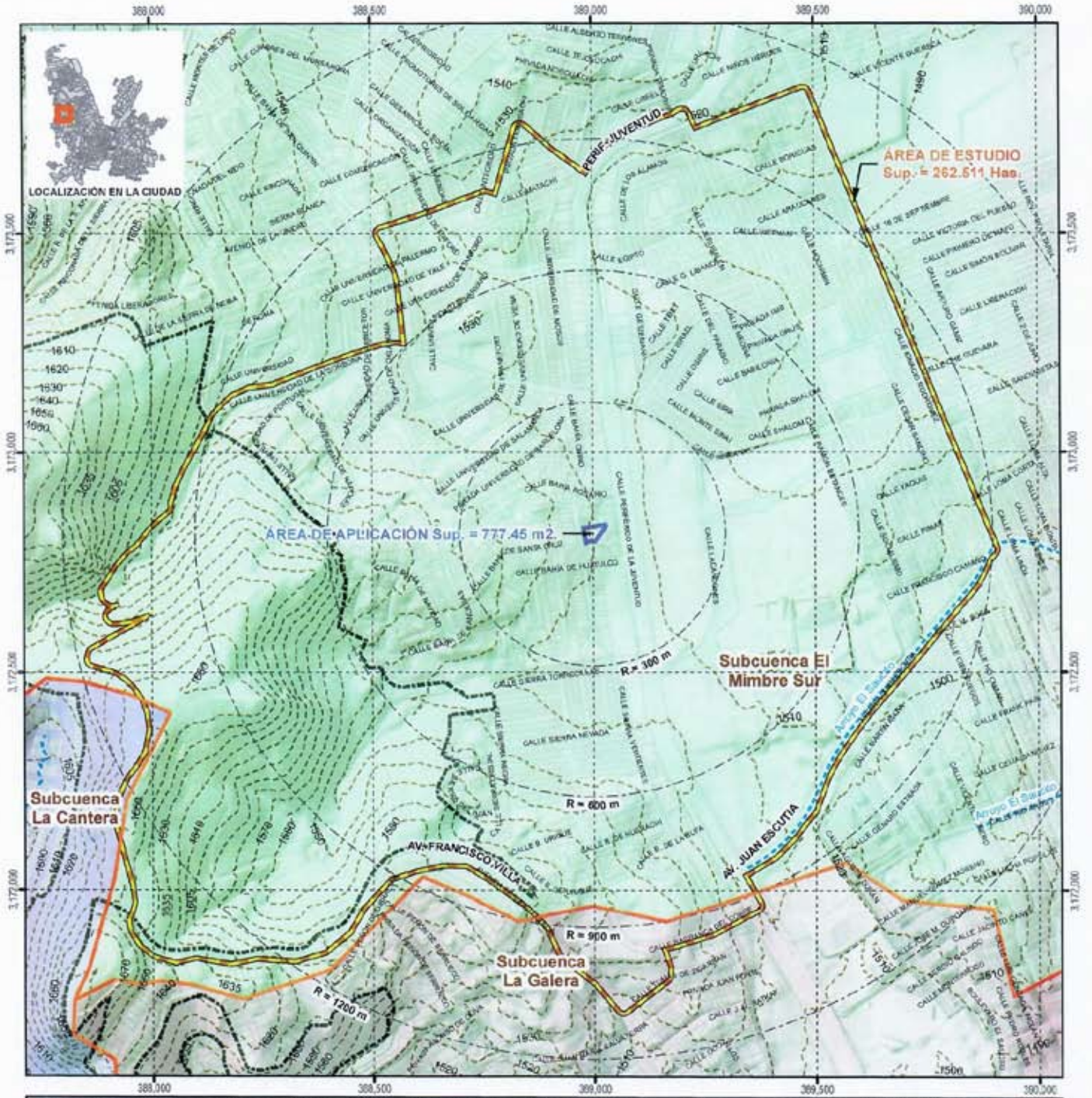
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| Área de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| Área de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radios de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Límite de Centro de Población | Pendiente fuerte (18 a 30%) |
| Límite Zona U (Área Urbana) | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

Escala: 1:12,000

Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | HIDROGRAFÍA |
| Área de Aplicación | Ríos y Arroyos Principales |
| Área de Estudio | Arroyo |
| Radio de proximidad | Subcuencas Hidrológicas |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Limite de Subcuenca Hidrológica |
| Limite de Centro de Población | Subcuencas Hidrológicas |
| Limite Zona U (Área Urbana) | El Mimbres Sur |
| Traza Urbana | La Cantera |
| MEDIO NATURAL | La Galera |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |

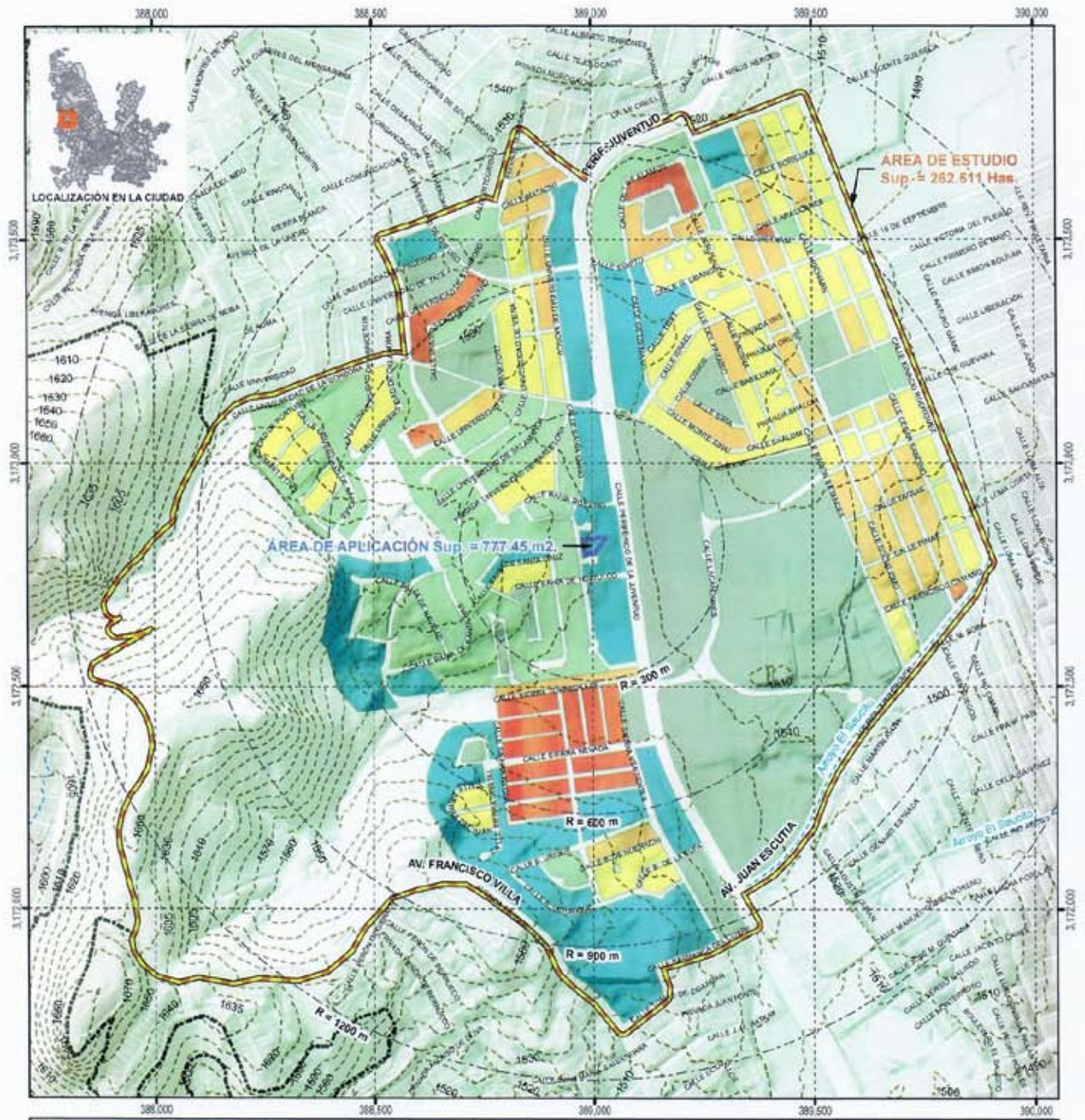
Escala: 1:12,000



Nombre: **MEDIO NATURAL
HIDROLOGÍA
SUPERFICIAL**

Clave: **D-12**

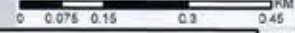
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea) |
| Área de Aplicación | 0.00 |
| Área de Estudio | 0.01 - 15.00 |
| Radio de proximidad | 15.01 - 30.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 30.01 - 45.00 |
| Límite de Centro de Población | 45.01 - 60.00 |
| Límite Zona U (Área Urbana) | > 60.01 |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

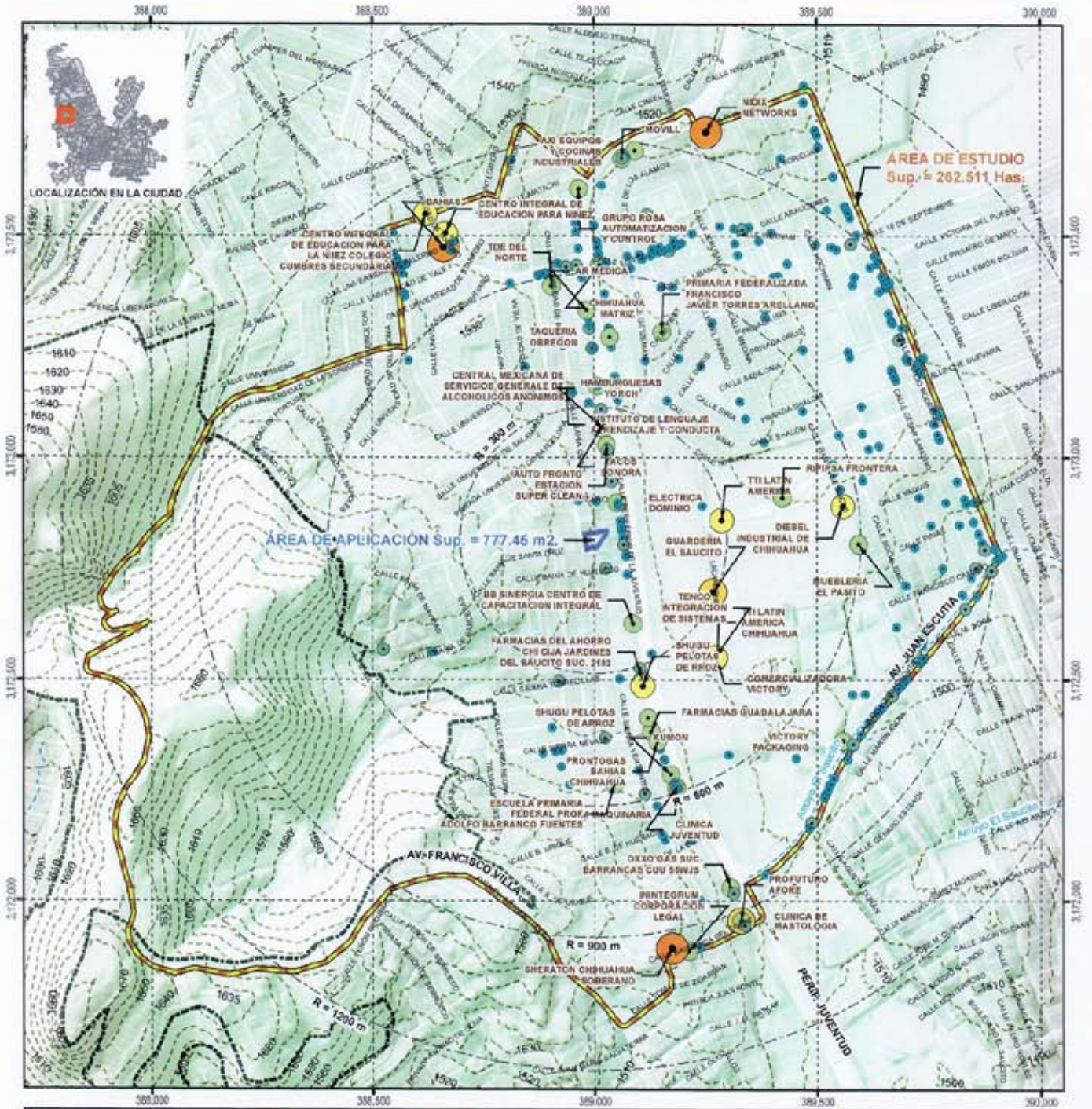
Escala: 1:12,000



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

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- UNIDADES ECONÓMICAS**
Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (270 U. E.)
 - 6 a 10 personas (42 U. E.)
 - 11 a 30 personas (31 U. E.)
 - 31 a 50 personas (6 U. E.)
 - 51 a 100 personas (2 U. E.)
 - 101 a 250 personas (3 U. E.)

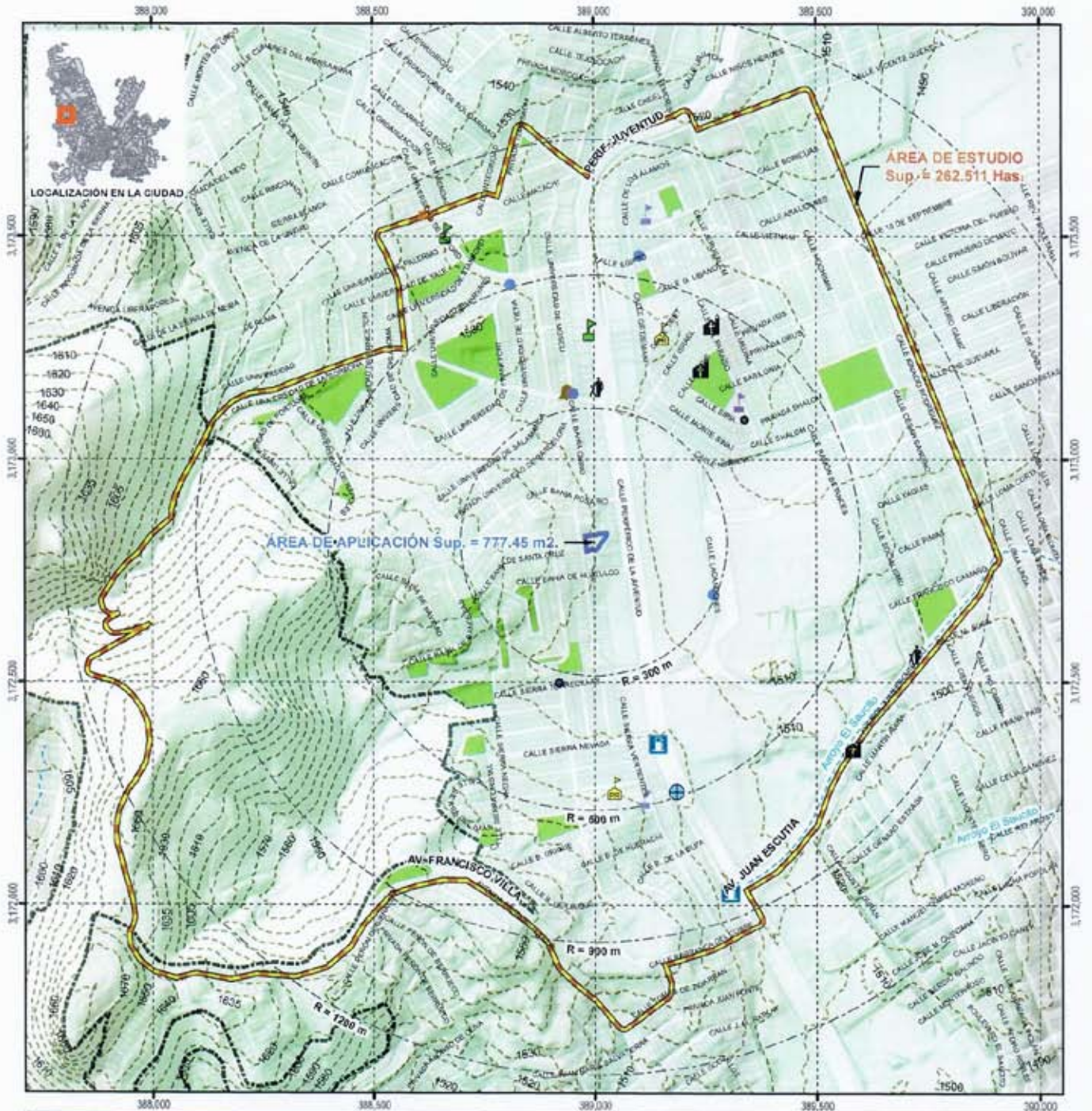
Escala: 1:12,000

Nombre:

**UNIDADES ECONÓMICAS
DEL SECTOR TERCIARIO
DENUE INEGI 2024**

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Mayo 2025



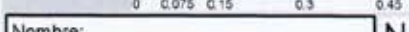
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLIGONOS DE PLANEACION**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- EQUIPAMIENTO URBANO**
- Administración Pública**
- Gobierno Municipal
 - Gobierno Estatal
- Asistencia Social**
- Centro de rehabilitación
- Asociaciones Religiosas**
- Templo
- Educación**
- Preescolar

- Varios niveles
- Primario
- Secundaria
- Especial
- Guardería
- Guardería
- Salud
- Centro de salud
- Servicios Urbanos
- Gasolinera
- Recreación y Deporte
- Recreación y Deporte

Escala: 1:12,000

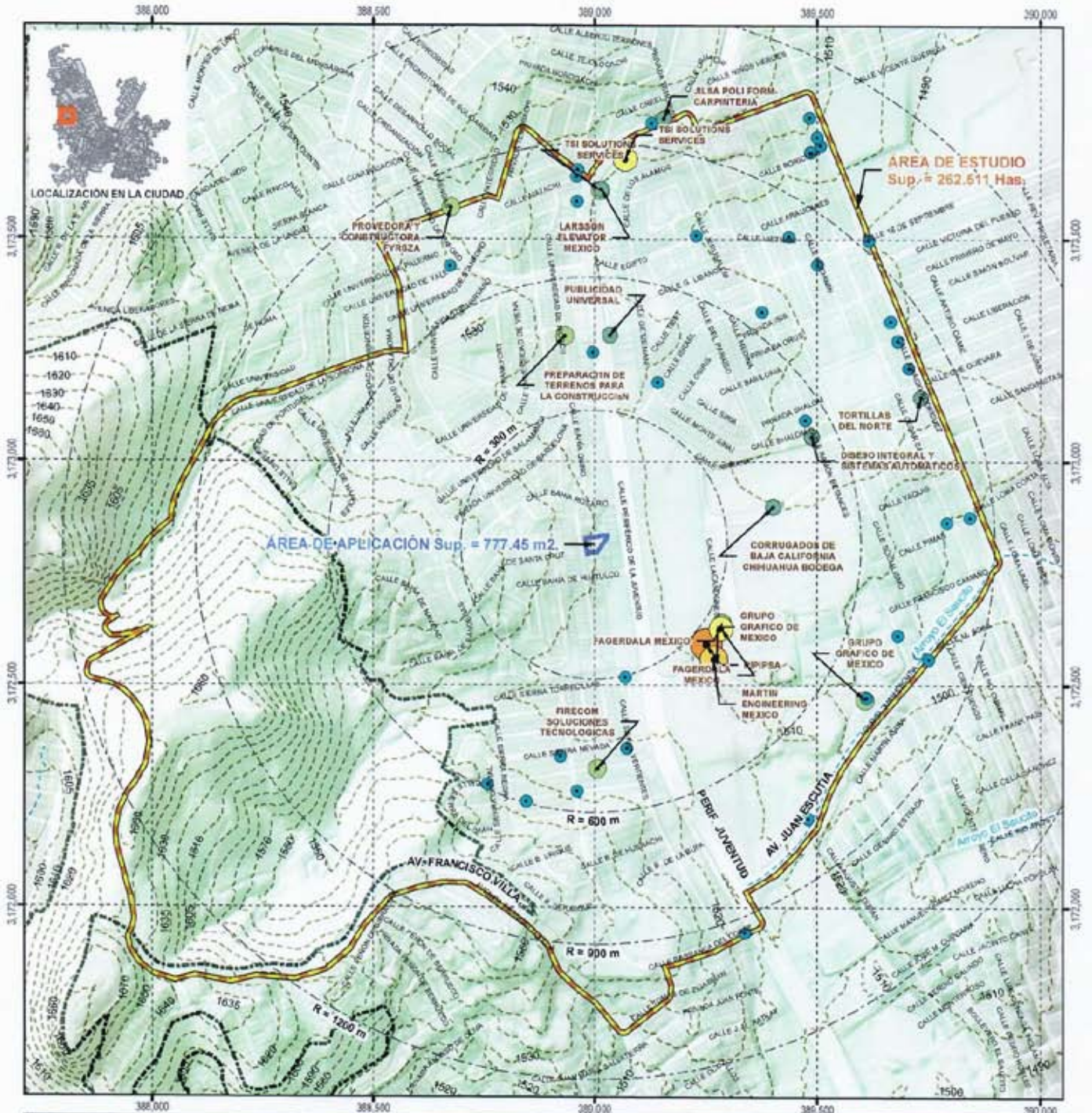


Nombre:

EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLIGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

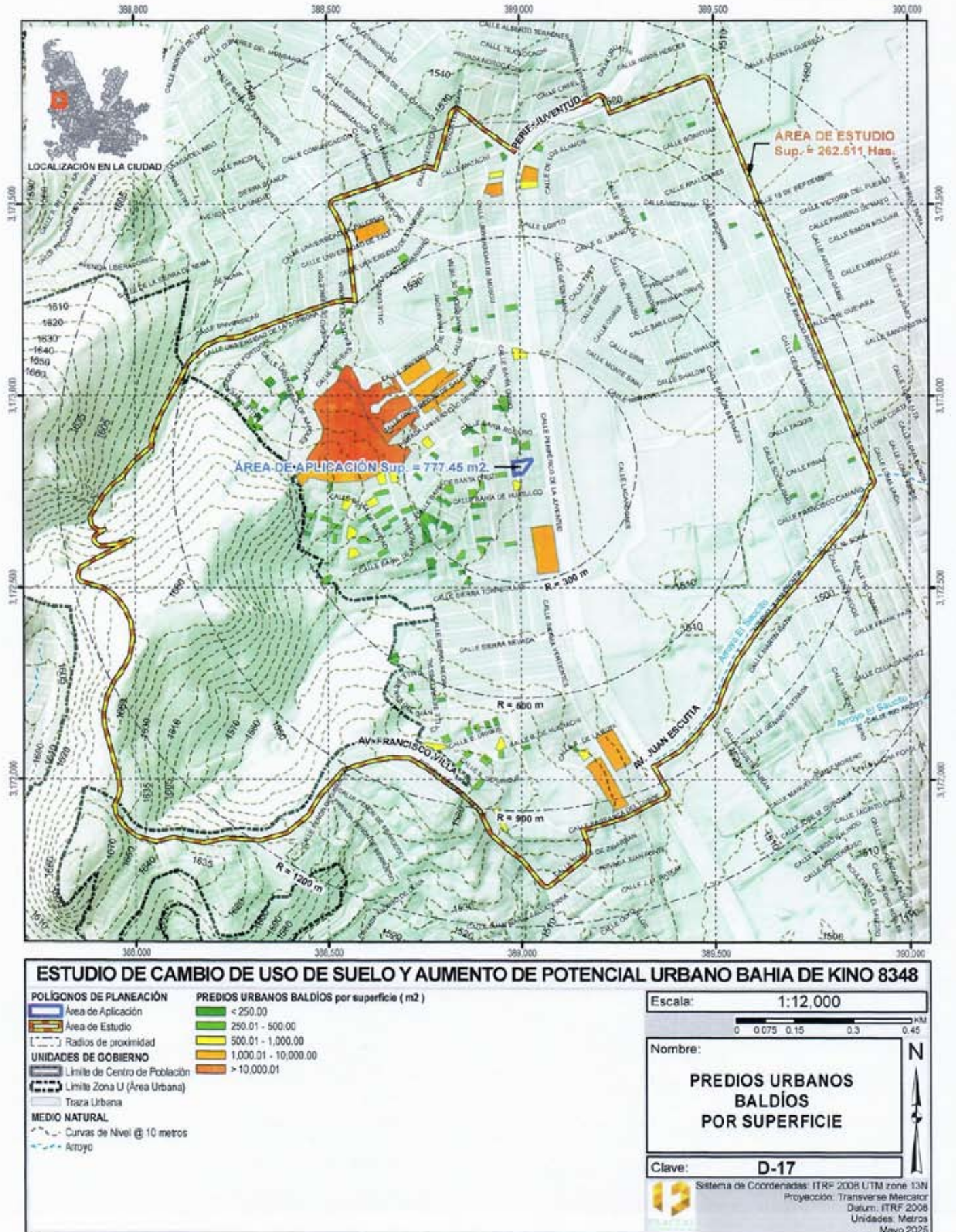
- UNIDADES ECONÓMICAS**
- Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (35 U. E.)
 - 6 a 10 personas (6 U. E.)
 - 11 a 30 personas (7 U. E.)
 - 31 a 50 personas (2 U. E.)
 - 50 a 100 personas (1 U. E.)
 - 101 a 250 personas (1 U. E.)

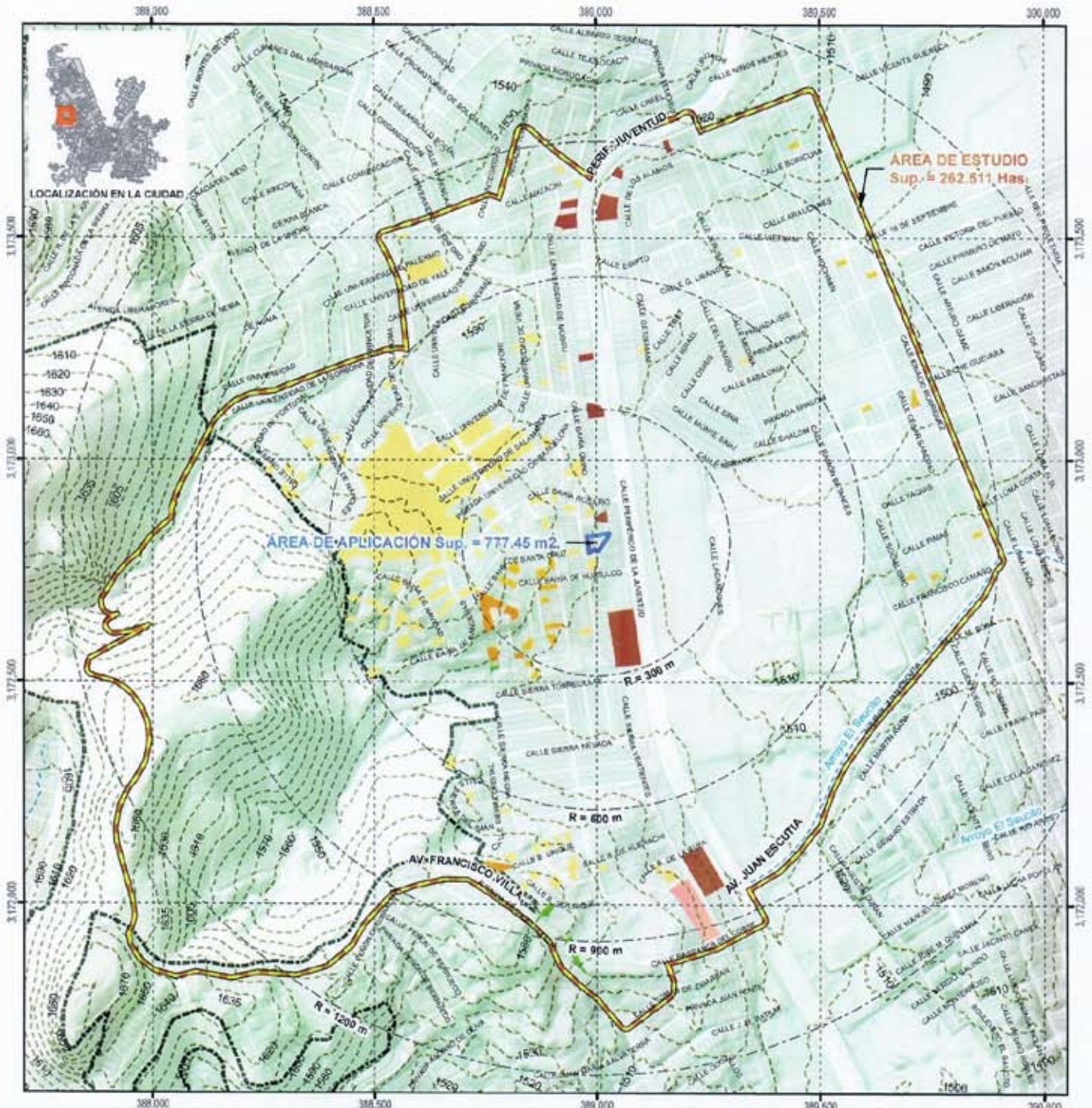
Escala: 1:12,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENEUE INEGI 2024**

Clave: **D-16**

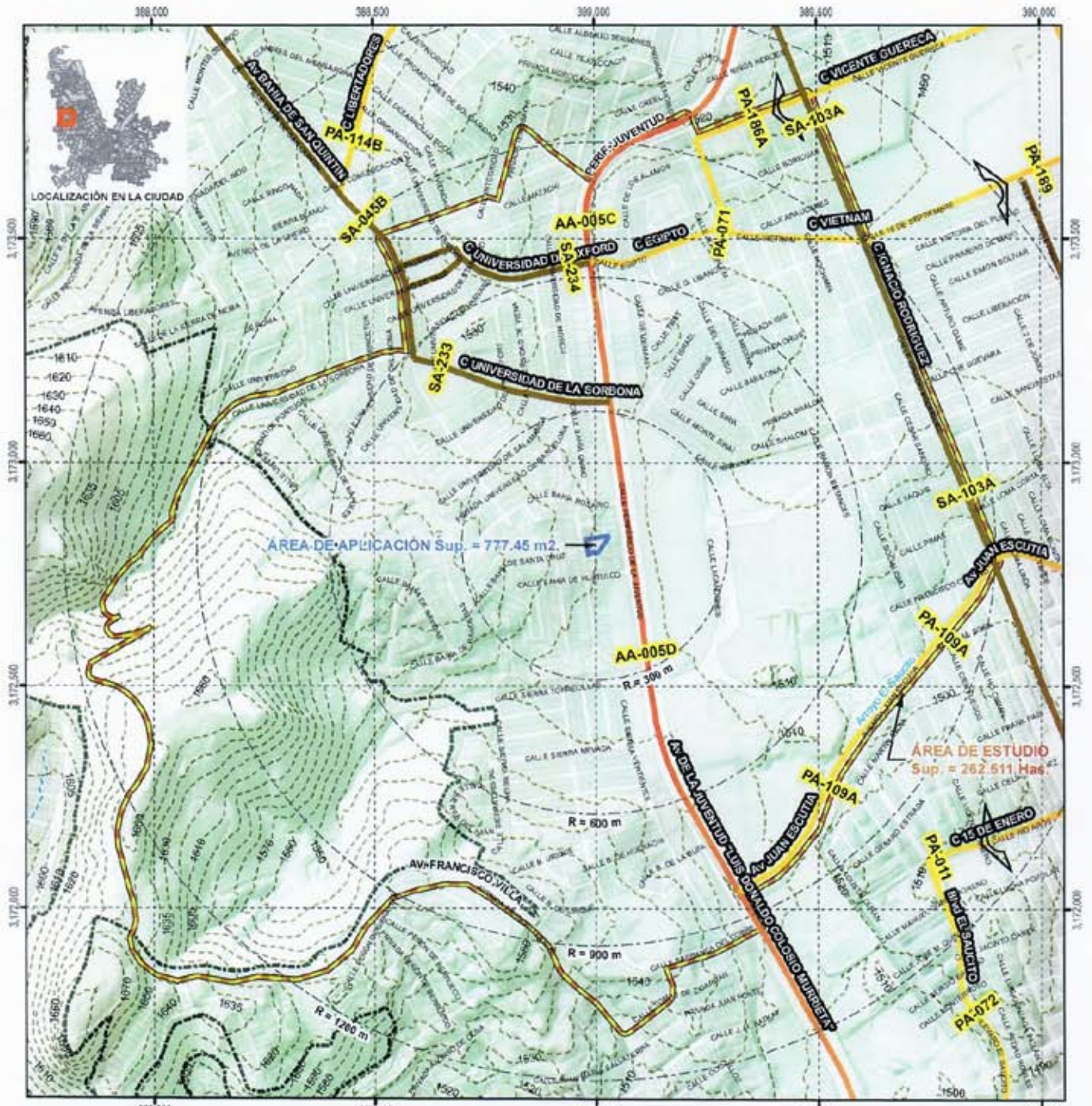
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 10N
 Proyección: Transversa Marcador
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN ■ Área de Aplicación ■ Área de Estudio --- Radios de proximidad UNIDADES DE GOBIERNO --- Límite de Centro de Población --- Límite Zona U (Área Urbana) --- Traza Urbana MEDIO NATURAL --- Curvas de Nivel @ 10 metros --- Arroyo	PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo Habitacional ■ Habitacional Densidad H35 ■ Habitacional Densidad H45 ■ Habitacional Densidad H60+ Comercio y Servicios ■ Comercio y Servicios Equipamiento ■ Equipamiento General ■ Recreación y Deportes	Escala: 1:12,000 0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM Nombre: PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO PDU VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN Clave: D-18 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2025
---	---	---



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- ESTRUCTURA VIAL**
- JERARQUÍA VIAL**
- Arterial
 - Primaria
 - Secundaria


Escala: 1:12,000

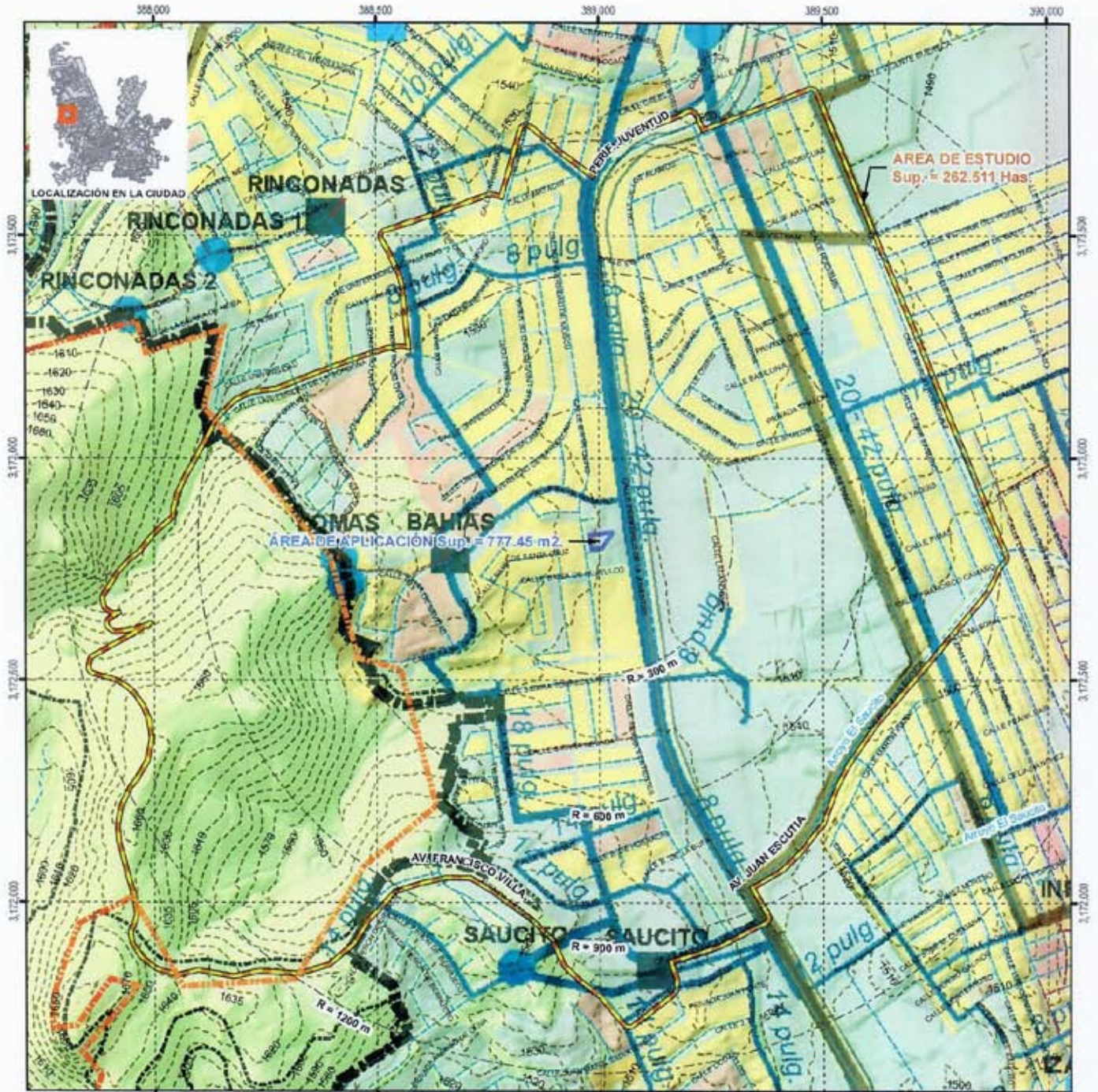


Nombre:

**ESTRUCTURA VIAL
PDU VISIÓN 2040
SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN
2024**

Clave: **D-19**


 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida (MAS)
- RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)**
- Línea 2"
 - Línea 2 1/2"
 - Línea 3"
 - Línea 6"
- Infraestructura**
- Área de Influencia
 - Tanques, Pozos y Rebombes
 - Categoría
 - Pozo
 - Pozo y Rebombes
 - Rebombes
 - Tanque
 - Tanque elevad.
 - Tanque y Rebombes
- Red de agua potable (Diámetro (pulgadas))**
- 8 - 10
 - 12 - 14
 - 16 - 18
 - 20 - 42

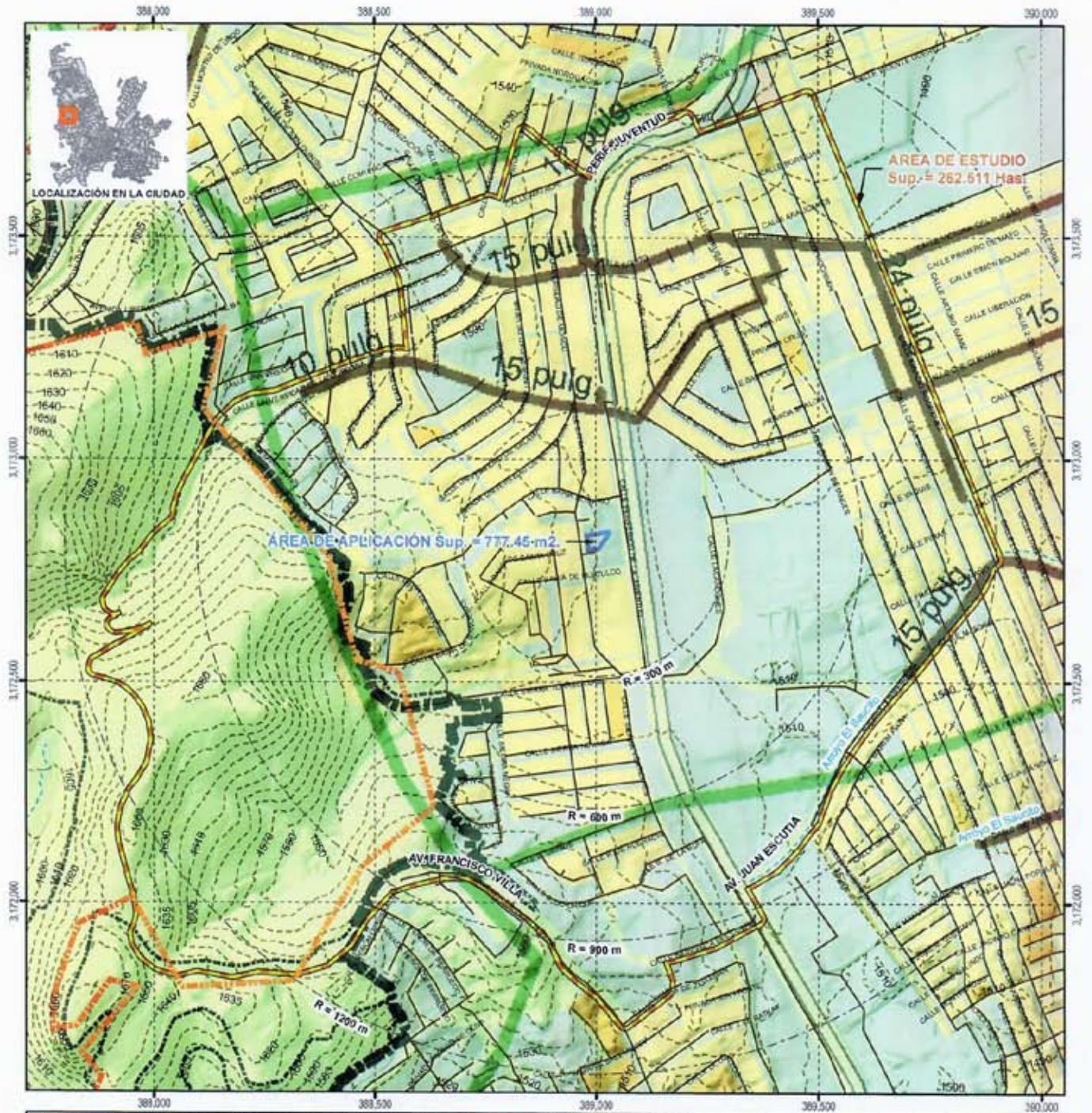
- Geostatística**
- Cobertura de Agua % dentro de la vivienda**
- 0% - 20%
 - 21% - 43%
 - 44% - 60%
 - 61% - 80%
 - 81% - 100%

Escala: 1:12,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

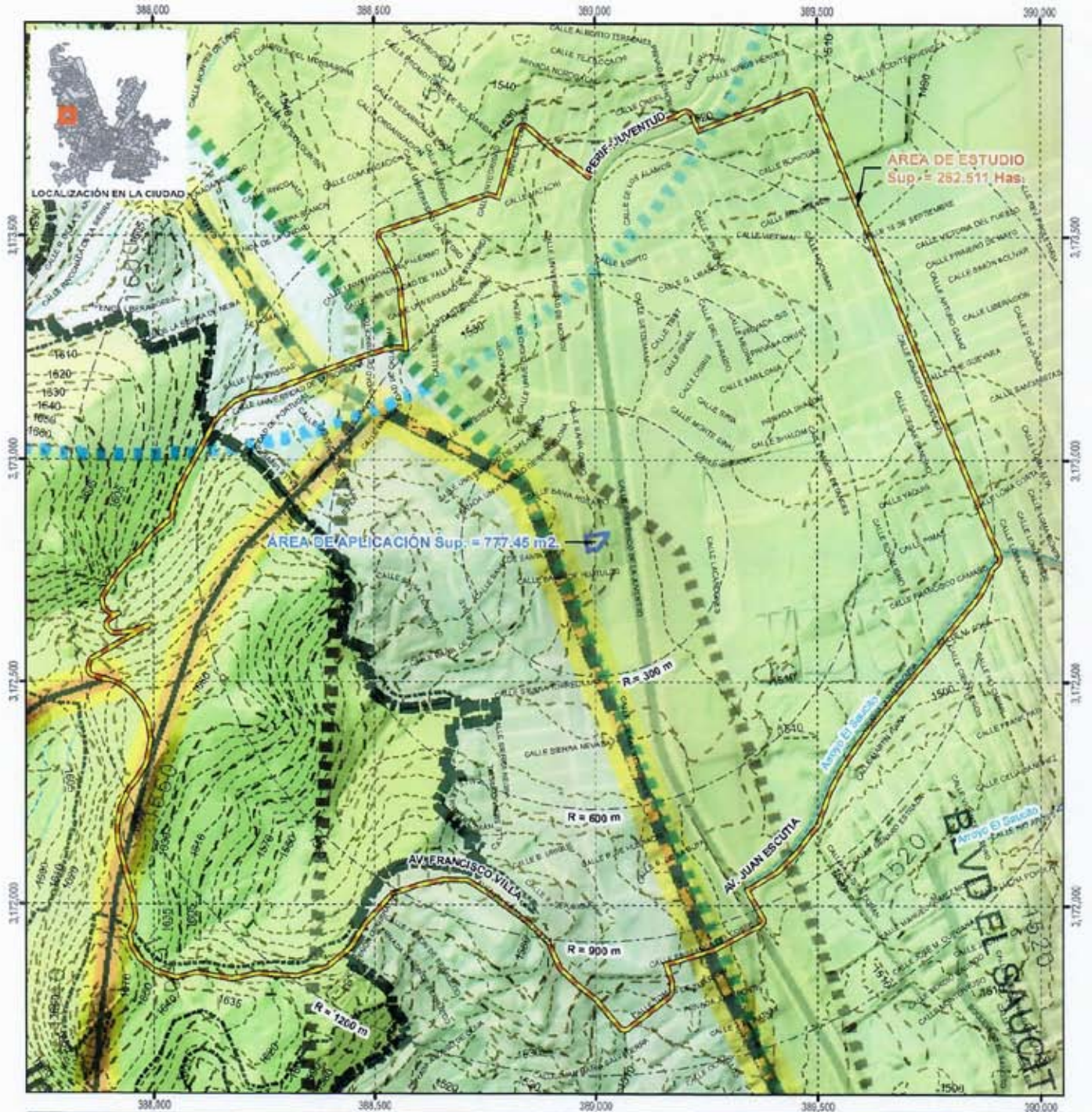
Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



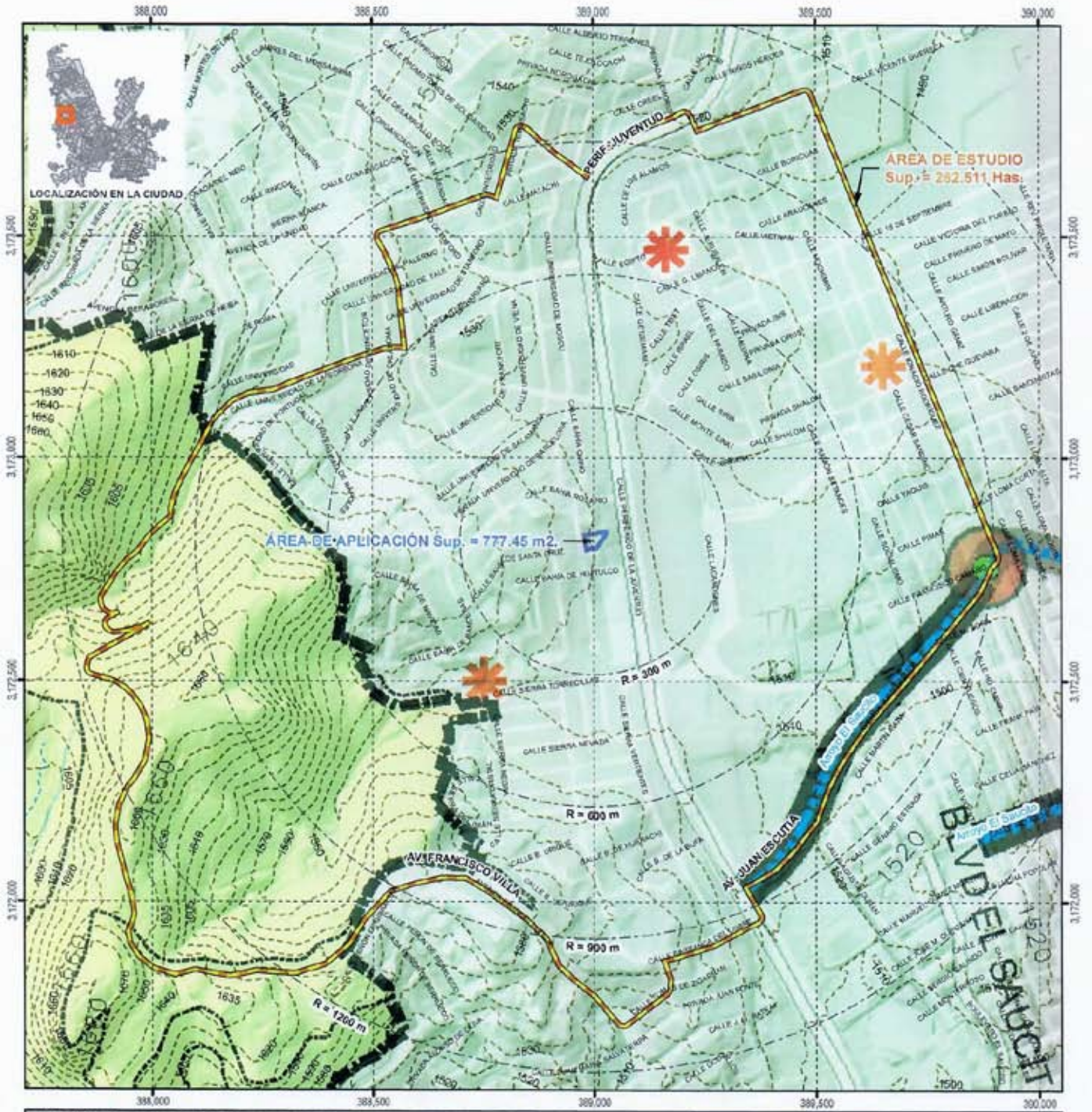
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana) <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo 	<p>ZONAS SERVIDAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono Zona Servida JMÁS <p>RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO</p> <ul style="list-style-type: none"> Alcantarillado Local <p>Infraestructura</p> <ul style="list-style-type: none"> Coletores de Alcantarillado Sanitario Planta Tratamiento Cuenca Hidráulica <p>Catastro</p> <ul style="list-style-type: none"> TISMA Urbana 	<p>Geoestadística</p> <p>Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> 0% - 25% 26% - 50% 51% - 75% 76% - 100% 	<p>Escala: 1:12,000</p> <p>Nombre:</p> <p>INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO</p> <p>Clave: D-21</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2025</p>
--	---	--	---



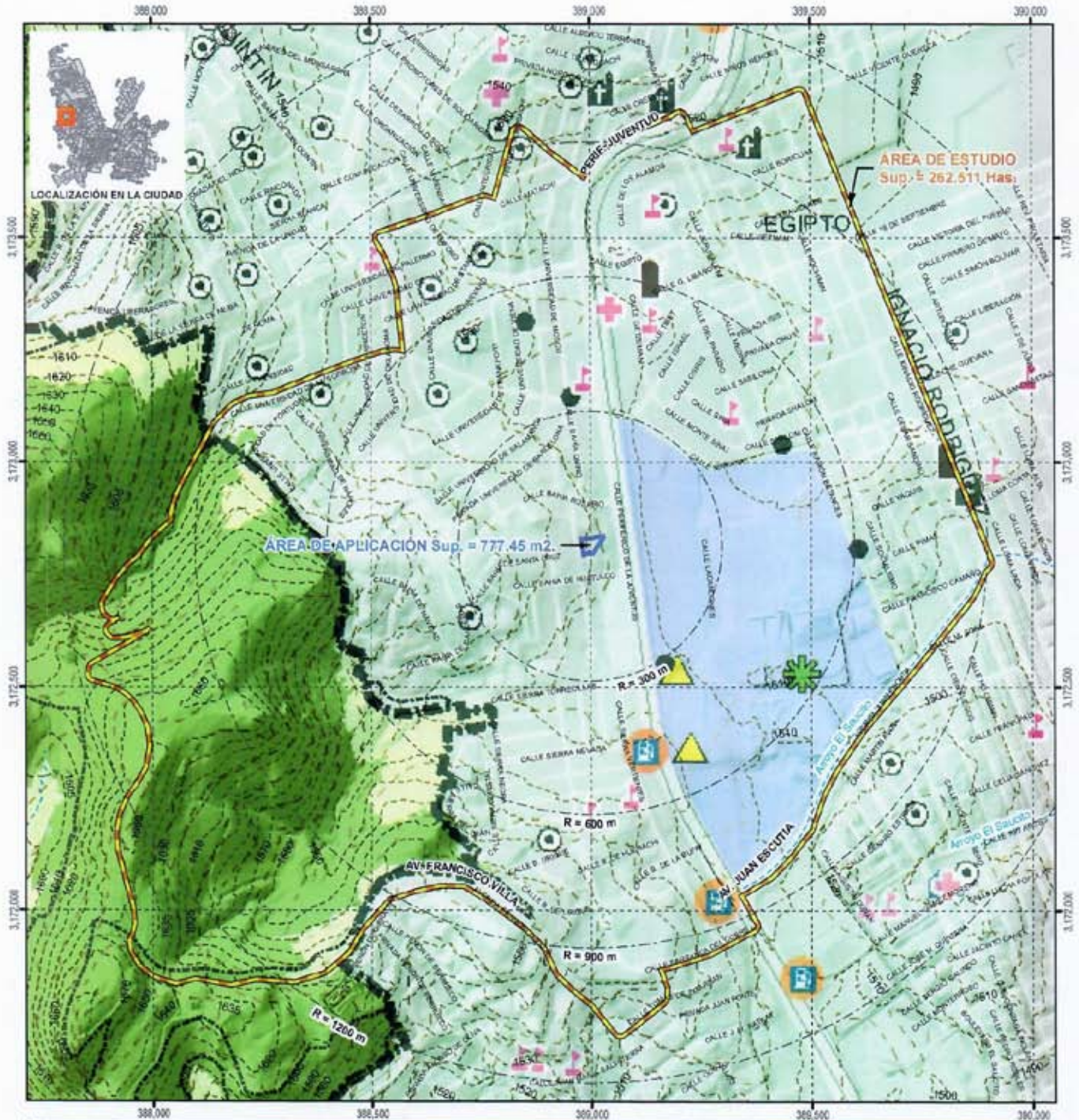
ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo		Zonas de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de influencia 25 m. 50 m. Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área influencia 50 mbs	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión	Escala: 1:12,000 0 0.075 0.15 0.3 0.45 KM Nombre: RIESGOS GEOLÓGICOS Clave: D-22 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2025
---	--	---	--	---	--



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio		Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007		Riesgo de Inundación Punto de Riesgo Salvaguarda en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Medio	
UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana)		Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%)		Escorrentía Sobre Carretera Sobre Calle Gueiso sin Pavimentación y/o Área Verde Per Tubaría o Bóveda	
MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo		Escala: 1:12,000 Nombre: RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS Clave: D-23			
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2025					



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHÍA DE KINO 8348

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)

MEDIO NATURAL

- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

Concentradores de Personas

- Educación
- Religión
- Servicio de Salud
- Espacios y Recreativos y Deportes
- Quindelería
- Centro Comunitario
- Casa Hogar
- Asilo
- Transporte**
- T. de Materiales Peligrosos

Actividades con Potencial de Riesgo

- Industria y Servicios Urbanos**
- Nivel de Riesgo
 - Bajo
 - Medio
 - Alto
- Industria y Servicios Urbanos
- Almacenamiento y Venta de Combustibles**
- Gasolinera
- Gasera
- Tratamiento de Aguas Residuales**
- Planta de Tratamiento

Comercio

- Taller de Pintura
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Disposición de Residuos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Radio de Amortiguamiento
- Planta de Tratamiento, Fertilizante Tratamiento Nitró, 500 m
- Planta de Tratamiento Sur, 1183 m
- PANEK, 400 m

Escala: 1:12,000

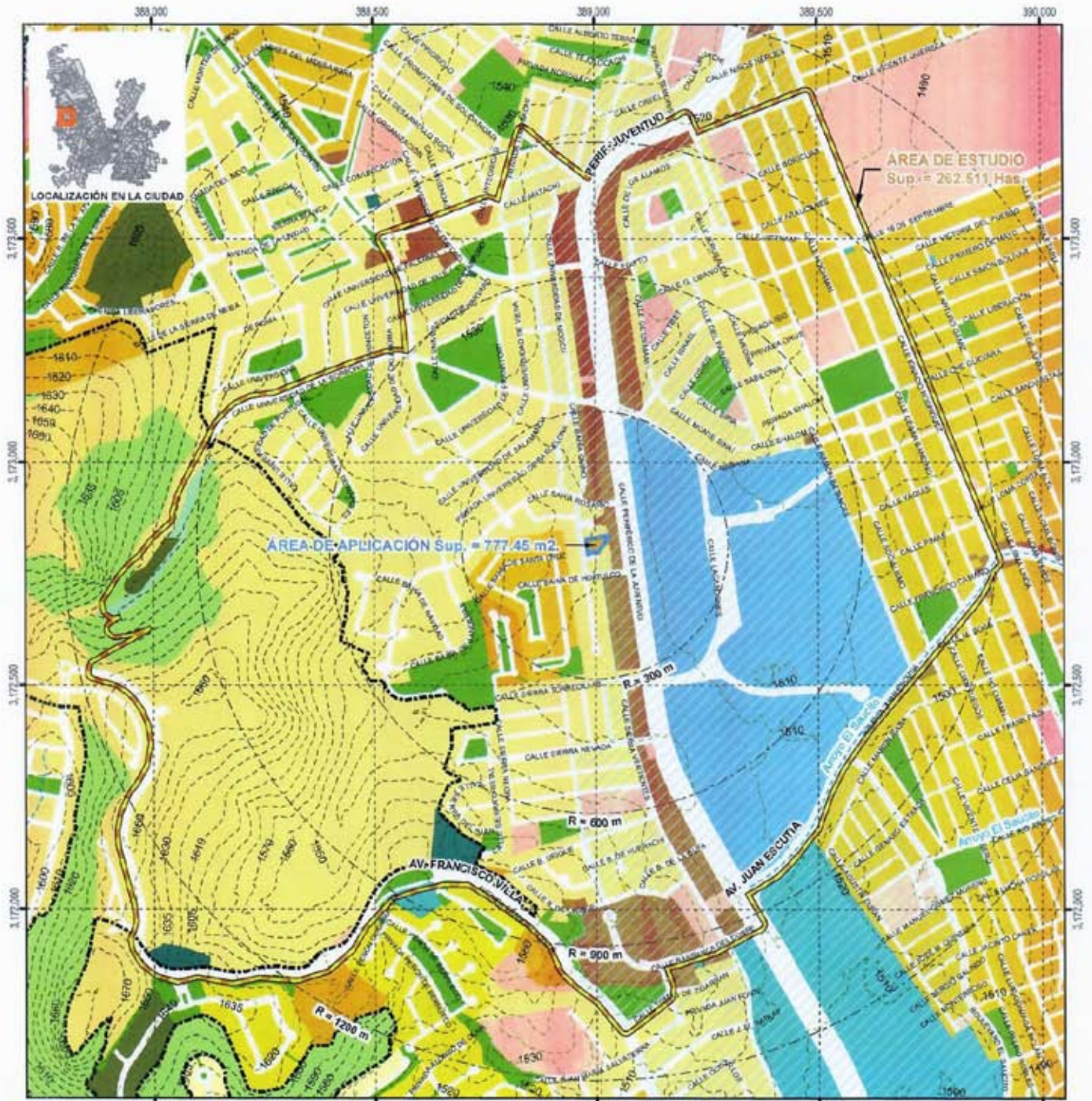


Nombre:

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

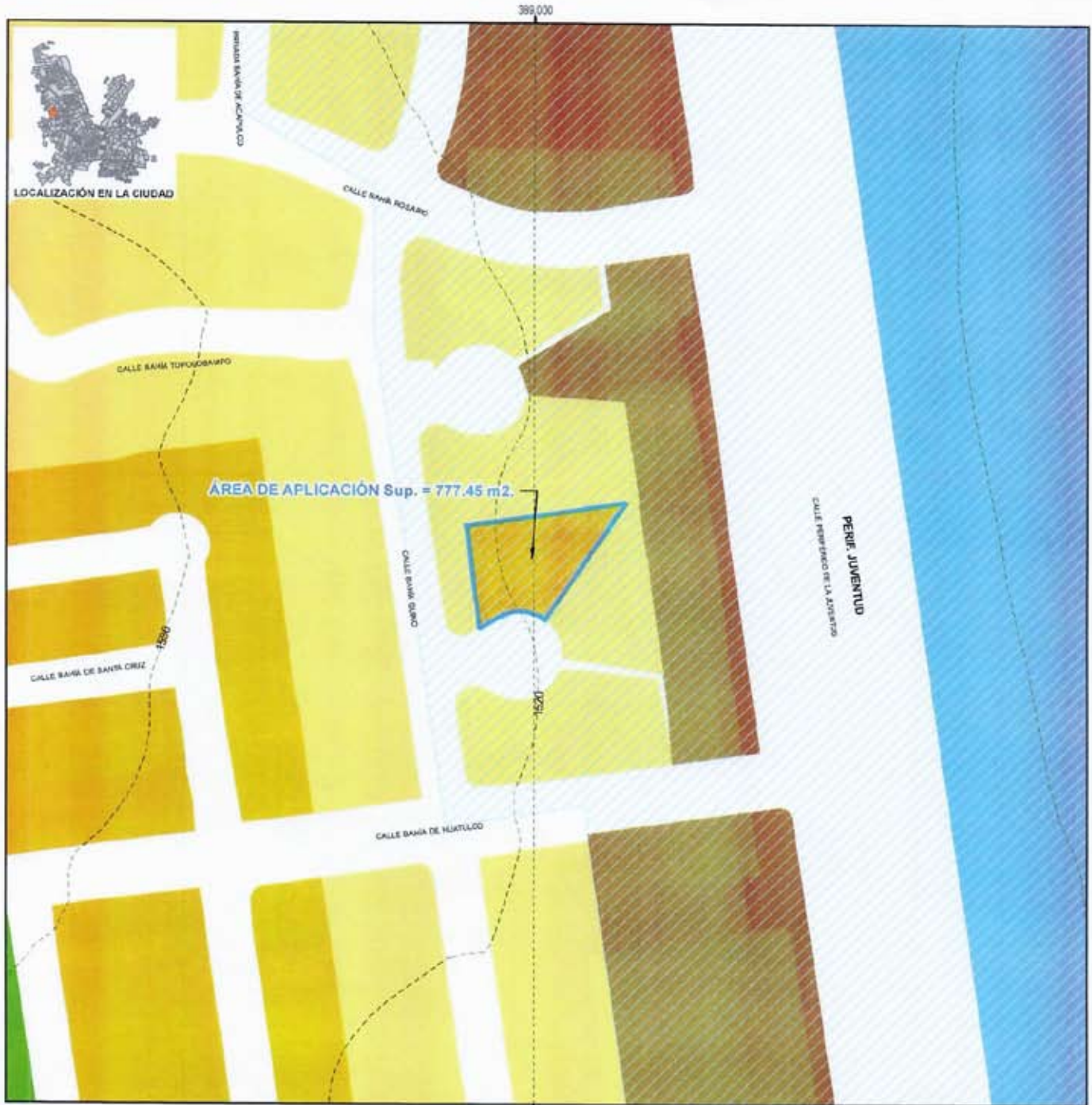
Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana) <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo 	<p>PLANEACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor Urbano de Movilidad <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Densidad H12 Habitacional Densidad H25 Habitacional Densidad H35 Habitacional Densidad H45 Habitacional Densidad H60 Habitacional Densidad H60+ <p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios 	<p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Intenso Mixto Moderado <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria de Bajo Impacto <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deporte <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona Especial de Desarrollo Controlado I Zona de Amortiguamiento <p>Uso No Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Preservación Ecológica Primaria <p>USOS DE SUELO ESTRATEGIA</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Densidad H60+ 	<p>Escala: 1:12,000</p> <p>Nombre: ESTRATEGIA USO DE SUELO</p> <p>Clave: E-01</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transversa Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Mayo 2025</p>
--	---	---	---



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y AUMENTO DE POTENCIAL URBANO BAHIA DE KINO 8348

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros

- PLANEACIÓN ESPECÍFICA**
- Corredor Urbano de Movilidad
- USOS DE SUELO**
- Habitacional**
- Habitacional Densidad H35
 - Habitacional Densidad H45
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Industria**
- Industria de Bajo Impacto
- Equipamiento**
- Recreación y Deporte
- USOS DE SUELO ESTRATEGIA**
- Habitacional**
- Habitacional Densidad H60+

Escala: 1:1,500

Nombre:

**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Mayo 2025

SIN TEXTO

SIN TEXTO