

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 09 de mayo de 2026.

No. 37

Folleto Anexo

ACUERDO N° 197/2025

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
NIEVES GUERRERO**

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 197/2025

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Nieves Guerrero"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en la calle Nieves Guerrero No. 4106 de la colonia Francisco Domínguez en esta ciudad, con superficie de **400.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 19 de diciembre del año 2024, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. Ana Karen Bernal Armendáriz, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "NIEVES GUERRERO", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 27, zona 1, ubicado en la calle Nieves Guerrero No. 4106, de la Colonia Francisco Domínguez, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00. m²... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Ana Karen Bernal Armendáriz, en su carácter de propietaria de un predio.

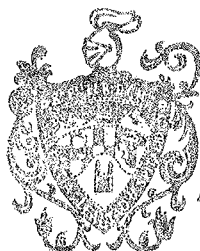
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Nieves Guerrero", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en la calle Nieves Guerrero No. 4106, de la colonia Francisco Domínguez, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los catorce días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/276/2024

Chihuahua, Chih., 02 de diciembre de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Ana Karen Bernal Armendariz** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 11 de la Manzana 27, Zona 1, ubicado en la Calle Nieves Guerrero No. 4106, de la Colonia Francisco Dominguez, con una superficie de **400.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Nieves Guerrero**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Septima Actualización a uso de suelo **Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**.

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/451/2024 de fecha 10 de junio de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Nieves Guerrero**" 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. 369/2024 de fecha 25 de junio 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Nieves Guerrero**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/258/2024 de fecha 26 de marzo de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0391/2024 de fecha 02 de abril 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/275/2024 de fecha 05 de abril de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Col. Francisco Dominguez, el comité **por medio de escrito de fecha 15 de abril de 2024 informa de inquietudes ante el estudio**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/531/2024 de fecha 09 de julio de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité. **Por medio del escrito de fecha 12 de agosto del 2024** el promotor solventa inquietudes. **El comité por medio del escrito de fecha 16 de agosto del 2024** informa que no tiene inquietudes ante el estudio.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/519/2024 de fecha 05 de julio de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/632/2024 de fecha 08 de julio de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Nieves Guerrero"** fue presentado en la **Primera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de septiembre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a un Estudio de Impacto Vial, un Estudio Urbano Ambiental y un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**.

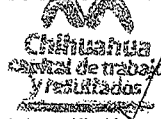
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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/451/2024 de fecha 10 de junio del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 369/2024 de fecha 25 de junio de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/258/2024 de fecha 26 de marzo de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0391/2024 de fecha 02 de abril de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/275/2024 de fecha 05 de abril de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Col. Francisco Domínguez.
9. Escrito del comité de fecha 15 de abril de 2024 informa de inquietudes ante el estudio.
10. Oficio No. DASDDU/531/2024 de fecha 09 de julio de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicita al promotor que se indique el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité.
11. Escrito de fecha 12 de agosto del 2024 el promotor solventa inquietudes.
12. Escrito del comité de fecha 16 de agosto del 2024 informa que no tiene inquietudes ante el estudio.
13. Oficio No. DASDDU/519/2024 de fecha 05 de julio de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
14. Oficio No. SJ/DRPA/632/2024 de fecha 08 de julio de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
15. Copia simple de la Primera Sesión Extraordinaria del día 27 de septiembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
16. Copia simple del comprobante de pago de predial.
17. Copia del comprobante de pago del trámite.
18. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
19. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Nieves/Guerrero".

ATENTAMENTE



ARC. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"NIEVES GUERRERO"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. **Ana Karen Bernal Armendáriz**, en su carácter de propietaria de un predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**NIEVES GUERRERO**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 27, zona 1, ubicado en la Calle Nieves Guerrero No. 4106, de la Colonia Francisco Domínguez, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por **Ana Karen Bernal Armendáriz**, en su carácter de propietaria de un predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**NIEVES GUERRERO**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 27, zona 1, ubicado en la Calle Nieves Guerrero No. 4106, de la Colonia Francisco Domínguez, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, 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 "**NIEVES GUERRERO**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por la C. **Ana Karen Bernal Armendáriz**, en su carácter de propietaria de un predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Ana Karen Bernal Armendáriz**;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18,456** de fecha 15 de diciembre de 2020, otorgada ante el Lic. Luis Raúl Flores Sáenz, Notario Público número 4, para el Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa, donde comparecen por una parte los señores Gloria Leticia, María Guadalupe, Carmen Lorena, Rafael, Jesús Manuel y Bertha Cecilia todos de Apellidos Rodríguez Ortiz esta última en su carácter de Albacea de la sucesión Intestamentaria a bienes de los señores Alicia Ortiz Corral y Jesús Manuel Rodríguez Sotelo y todos ellos en su carácter de únicos y universales herederos por cabeza de la referida sucesión, con la comparecencia del señor José Antonio Gómez Vázquez en su carácter de representante legal de los menores Manuel Antonio y Carlos Fernando de Apellidos Gómez Rodríguez y además la competencia del Licenciado Cesar Alejandro Hernández Wong en su carácter de tutor especial del señor Héctor Omar Rodríguez Ortiz, siendo los menores y este último herederos por estirpe de la referida sucesión, quien son la parte vendedora y por la otra parte **Ana Karen Bernal Armendáriz** como la parte compradora, sobre el lote número 11 de la manzana 27 zona 1 ubicado en la calle nieves guerrero número 4106 de la Colonia Francisco Domínguez, con una superficie de **400.00** metros cuadrados, que obra debidamente inscrito bajo el número 122 del Libro 6645 de la Sección Primera con folio real 1364324, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-477749** expedido por Tesorería Municipal de fecha 21 de octubre de 2024;
5. **Oficio DASDDU/451/2024** de fecha 10 de junio del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 369/2024** de fecha 25 de junio del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO Estudio de Impacto Vial, un Estudio de Urbano Ambiental y un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental;
7. **Oficio DASDDU/258/2024** de fecha 26 de marzo del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0391/2024** de fecha 2 de abril del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;

9. **Oficio DASDDU/275/2024** de fecha 5 de abril del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó al C. Efraín Arzaga Aguirre, Presidente del comité de vecinos de la colonia Francisco Domínguez, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo donde puede presentar cualquier escrito sobre duda o opinión con respecto a la propuesta, en la oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Oficio** de fecha 15 de abril de 2024, en el cual el comité de vecinos de la colonia Francisco Domínguez manifiesta una serie de inquietudes e inconformidades, para que responda el solicitante del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/531/2024**, de fecha 9 de julio de 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la C. Ana Karen Bernal Armendáriz, las inquietudes e inconformidades que señalan el comité de vecinos de la colonia Francisco Domínguez;
12. **Oficio**, de fecha 12 de agosto de 2024, en el cual responde la Arq. Gabriela Becerra Hernández la D.R.U., sobre las inquietudes e inconformidades que tienen el comité de vecinos de la colonia Francisco Domínguez;
13. **Oficio**, de fecha 16 de agosto de 2024, expedido por el comité de vecinos de la colonia Francisco Domínguez, en el cual manifiestan no tener inconveniente en que se realice los procesos correspondientes para el cambio de uso de suelo, derivado del acercamiento por parte del propietario del predio y aclarando las inquietudes que anteriormente había señalado;
14. **Oficio DASDDU/519/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/DRPA/632/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
16. **Copia del Acta de la 1 Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 27 de septiembre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
17. **Oficio DASDDU/276/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 2 de diciembre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO Estudio de Impacto Vial, un Estudio de Urbano Ambiental y un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental , el

cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/276/2024 de fecha 2 de diciembre de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO Estudio de Impacto Vial, un Estudio de Urbano Ambiental y un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su 1 Sesión Extraordinaria celebrada el día 27 de septiembre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**NIEVES GUERRERO**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 11 de la manzana 27, zona 1, ubicado en la Calle Nieves Guerrero No. 4106, de la Colonia Francisco Domínguez, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la **C. Ana Karen Bernal Armendáriz**, en su carácter de propietaria de un predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Nieves Guerrero**", 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 la Calle Nieves Guerrero No. 4106, de la Colonia Francisco Domínguez, en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 400.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 19 días del mes de diciembre del año 2024.

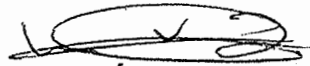
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



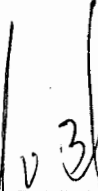
**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAIAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



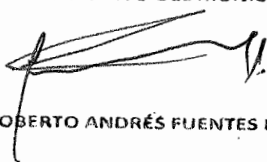
MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. ANA KAREN BERNAL ARMENDÁRIZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DE UN PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "NIEVES GUERRERO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 11 DE LA MANZANA 27, ZONA 1, UBICADO EN LA CALLE NIEVES GUERRERO NO. 4106, DE LA COLONIA FRANCISCO DOMÍNGUEZ, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 400.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO Y AUMENTO DE COS A 1.00, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040;

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 6 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 19 DÍAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



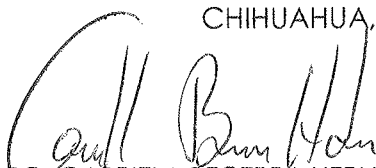
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

NIEVES GUERRERO
Modificación uso de suelo y aumento de COS

CHIHUAHUA, CHIH.



ARQ. GABRIELA BECERRA HERNÁNDEZ
D.R.U. 038

INDICE

INDICE	
I.- INTRODUCCION	
II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
II.I. PROCESO DE APROBACION	
II.I.I. Aprobación y Consulta	
II.I. II. Procedimiento para la formulación y aprobación	
II.II. AMBITO FEDERAL.....	
II.II.I. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	
II.I. II. Ley de Planeación	
II.II.III. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
II.II. IV. Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	
II.III. ÁMBITO ESTATAL	
II.III.I. Constitución Política del Estado de Chihuahua.	
II.III. II. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.	
II.III.III Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
II.III.IV Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.	
II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL	
II.IV.I. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.....	
II.IV.II. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua..	
III ANTECEDENTES	
III.I ALCANCES DEL PLAN	
III.II. DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO.....	
III.III. DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN	
III.IV. CONTEXTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SOCIAL Y ECONOMICO DEL MUNICIPIO.....	
III.IV.I. Ámbito Regional.....	
III.IV. II. Ámbito Urbano	
III.IV.III. Ámbito de Influencia.....	

III.IV.VI. Zona de Conurbación	
III.III. Régimen de Tenencia de la Tierra	
III.IV. ESTRUCTURA URBANA	
III.IV.I. Estructura Primaria	
III.IV. II. Zonas Homogéneas	
III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
III.V.I. Atractores.....	
III.V. II. Núcleos de Actividades	
III.V.III. Núcleos de Desarrollo	
III.V. IV. Corredores Urbanos	
III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECÓNOMICO.....	
III.VI. I. Valor del Suelo.....	
III.VI. II. Análisis Poblacional	
III.VI.III. Análisis de Actividades	
III.VII. MEDIO NATURAL	
III.VII. I. Clima.....	
III.VII. II. Topografía.....	
III.VII. III. Hidrología.....	
III.VII. IV. Aguas subterráneas.....	
III.VII. V. Composición del suelo.....	
III.VII.VI. Vegetación.....	
III.VIII. MEDIO FISICO.....	
III.VIII.I. Uso de vivienda	
III.VIII. II. Uso de Comercio y Servicios	
III.VIII.III. Uso Industrial	
III.VIII. IV. Uso Equipamiento	
III.VIII.V. Predios Baldíos.....	
III.VIII.VI. Estructura Vial	
III.VIII. VII. Transporte Público.....	
III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable	
III.VIII.IX. Infraestructura de Drenaje Sanitario	
III.VIII. X. Infraestructura de Agua Tratada	
III.VIII.XI. Infraestructura de Energía Eléctrica.....	

III.VIII. XII. Infraestructura de Gas	
IV.VIII.XIII. Recolección de Basura.....	
III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
III.IX.I. Riesgos Naturales.....	
III.IX. II. Riesgos Antropogénicos	
III.IX.III. Riesgos Sanitarios	
III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO	
IV NORMATIVO	
IV.I. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CHIHUAHUA	
IV.I.I. Políticas de Desarrollo Urbano.....	
IV.I. II. Usos de Suelo.....	
IV.I.III. Vialidad	
IV.I. IV. Infraestructura	
IV.II. OBJETIVO GENERALES	
IV.III. OBJETIVO PARTICULARES.....	
IV.III. I. Estructura Urbana y Suelo.	
IV.III. II. Vialidad	
IV.III.III. Actividades Productivas	
IV.III. IV. Aspectos sociales	
IV.III. V. Infraestructura	
IV.III.VI. Medio ambiente	
IV.III. VII. Administración y gestión	
IV.IV. PLAN DE DESARROLLO UBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISION 2040	
IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo	
IV.IV. II. Secciones Viales.	
IV.IV.III. Estructura Urbana.....	
IV.IV. IV. Objetivos.	
IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL).....	
IV.V.I. Equipamiento Urbano	
IV.V. II. Vialidad.....	
IV. VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y	
DESARROLLO URBAO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.	
IV.VI. I. Zonificación	

IV.VI. II. Ordenamiento Ecológico.....	
IV.VI.III. Infraestructura	
IV.VI. IV. Conjuntos Urbanos.....	
IV.VI. V. Lotes y áreas de donación	
IV.VI.VI. Vialidad	
IV.VII. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA	
IV.VII. I. Gestión ambiental.....	
IV.VII. II. Política ambiental	
IV.VII.III. Planeación ambiental	
IV.VII. IV. Ordenamiento Ecológico	
IV.VII. V. Criterios Ecológicos.....	
IV.VII.VI. Impacto Ambiental.....	
IV.VIII. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
IV.VIII.I. Usos Reservas y Destinos.....	
IV.VIII. II. Fraccionamiento de terrenos	
IV.VIII.III. Infraestructura	
IV.VIII. IV. Equipamiento Urbano.....	
IV.VIII.V. Condominio	
IV.VIII.VI. Vía Pública	
IV.IX. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027	
IV.X. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024	
V ESTRATEGIA	
V.I. ESTRATEGIA GENERAL.....	
V.I.I. Modelo de Desarrollo	
V.I. II. Núcleos de Actividad.....	
V.I.III. Descentralidad	
V.I. IV. Industria y Desarrollo	
V.I.V. Transporte Público.....	
V.II. POLITICAS DE DESARROLLO URBANO	
V.II.I. Mejoramiento	
V.II. II. Consolidación	
V.II.III. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.	

V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.....	
V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	
V.V. COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO.....	
V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
V.VII. ESTRATEGIA ESTRUCTURA VIAL	
V.VIII. PROGRAMAS ESPECIFICOS	
V.IX. SINTESIS DE LA PROPUESTA.....	
VI. INSTRUMENTAL	
VI.I. INTERVENCION FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL.....	
VI.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	
VI.III. CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES	
VI.III. I. Programas de acciones	
VII. INDICE DE TABLAS	
VIII. INDICE DE IMÁGENES	
IX ABREVIATURAS	
X BIBLIOGRAFIA	
XI ANEXO GRAFICO	
XII CREDITOS.	

I.- INTRODUCCION

El presente documento es con la finalidad de modificar el uso de suelo Habitacional H-35 a uso de suelo Mixto Intenso, de un polígono localizado en la colonia Francisco Domínguez (antes colonia Nombre de Dios) en la zona norte de la ciudad en la cual se pretende realizar la construcción de un área de **Almacenamiento de Productos No Perecederos**, por lo que también se pretende realizar la modificación de Coeficiente de Ocupación de Suelo a 1.

El predio cuenta con un uso de suelo Habitacional H-35 como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua en su 6ª actualización, actualmente se encuentra en proceso la actualización de la 7ª actualización, sin embargo, el uso de suelo se sigue considerando habitacional.

En seguimiento a las propuestas del Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª Actualización en donde se promueven las densidades altas y utilización de suelo, en la zona en donde está ubicado el predio se presentan varios giros que no son habitacionales por lo que el propósito de este estudio de cambio de uso de suelo es realizar una ordenada regularización de la actividad que actualmente se está generando, que es el de almacenamiento.

Por lo anterior se pretende aportar elementos técnicos-urbanos que apoyen la solicitud de modificación y obtener la autorización en donde se haga constar el cambio solicitado y con esto contribuir al desarrollo ordenado y consolidar la zona. Esto con base en la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.I. PROCESO DE APROBACION

El proceso de autorización es de acuerdo con el Capítulo Undécimo De los Procedimientos para formular y aprobar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo del Estado de Chihuahua.

II.I.I. Aprobación y Consulta

ARTICULO 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 Secretaria y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

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

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

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

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

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

IV. Los municipios organizaran 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, llevara 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 elaborara el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

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

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

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

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

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

II.II. AMBITO FEDERAL

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

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

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

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

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

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

Artículo 73. El congreso tiene facultad:

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

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

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

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

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

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

II.I. II. Ley de Planeación

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

Artículo 20. Para garantizar que los consejos estatales sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se definirá el número de miembros, con perspectiva de género, que estará formado por representantes del sector social y gubernamental de los órdenes de gobierno correspondientes, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos,

entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

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

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

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

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO CONCURRENCIA

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

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional; consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

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

CAPÍTULO TERCERO ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

CAPÍTULO SEGUNDO

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

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

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

TÍTULO CUARTO

SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

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

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de

acuerdo con la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO

PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

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

- I. La autoridad estatal o municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de planeación y formulará el proyecto de plan o programa de Desarrollo Urbano o sus modificaciones, difundiendo ampliamente;

II. Se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de Desarrollo Urbano o de sus modificaciones.

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

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

CAPÍTULO SÉPTIMO

PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

TÍTULO QUINTO DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo 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, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos

no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

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

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

I. Los municipios deberán hacer públicos todos los requisitos en forma escrita y, cuando sea posible a través de tecnologías de la información.

II. Deberá establecer el tiempo de respuesta máximo por parte de las autoridades a las diferentes solicitudes.

III. Las respuestas a las solicitudes deben ser mediante acuerdo por escrito.

IV. En los casos en que no proceda la autorización se deberá motivar y fundamentar en derecho las causas de la improcedencia en el acuerdo respectivo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO SEGUNDO

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

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

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

Artículo 7.- Corresponden a los Estados, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

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

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

III.- La prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como por fuentes móviles, que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal.

IV.- La regulación de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas para el ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 149 de la presente Ley.

V.- El establecimiento, regulación, administración y vigilancia de las áreas naturales protegidas previstas en la legislación local, con la participación de los gobiernos municipales.

VI.- La regulación de los sistemas de recolección, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley.

VII.- La prevención y el control de la contaminación generada por la emisión de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, radiaciones electromagnéticas y olores perjudiciales al equilibrio ecológico o al ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos industriales, así como, en su caso, de fuentes móviles que conforme a lo establecido en esta Ley no sean de competencia Federal.

VIII.- La regulación del aprovechamiento sustentable y la prevención y control de la contaminación de las aguas de jurisdicción estatal; así como de las aguas nacionales que tengan asignadas.

IX.- La formulación, expedición y ejecución de los programas de ordenamiento ecológico del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 2 de esta Ley, con la participación de los municipios respectivos.

X.- La prevención y el control de la contaminación generada por el aprovechamiento de las sustancias no reservadas a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza similar a los componentes de los terrenos, tales como rocas o productos de su descomposición que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales para la construcción u ornamento de obras.

XI.- La atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico o el ambiente de dos o más municipios.

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

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

XIV.- La conducción de la política estatal de información y difusión en materia ambiental.

XV.- La promoción de la participación de la sociedad en materia ambiental, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

XVI.- La evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades que no se encuentren expresamente reservadas a la Federación, por la presente Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 BIS 2 de la presente Ley.

XVII.- El ejercicio de las funciones que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les transfiera la Federación, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de este ordenamiento.

XVIII.- La formulación, ejecución y evaluación del programa estatal de protección al ambiente.

XIX.- La emisión de recomendaciones a las autoridades competentes en materia ambiental, con el propósito de promover el cumplimiento de la legislación ambiental.

XX.- La atención coordinada con la Federación de asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más Entidades Federativas, cuando así lo consideren conveniente las Entidades Federativas respectivas; Fracción reformada DOF 28-01-2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

VI.- La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal.

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

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

IX.- La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley.

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

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

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

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

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

XV.- La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente; Fracción reformada DOF 28-01-2011.

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

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

Artículo 9.- Corresponden al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las disposiciones legales que expida la Legislatura local, las facultades a que se refiere el artículo 7o. y demás que esta Ley distribuya competencias a los Estados, mientras que corresponderá las aplicables del artículo 8o. y demás que esta Ley distribuya a los municipios para las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México. Artículo reformado DOF 13-12-1996, 19-01-2018.

SECCIÓN VIII INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

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

Párrafo reformado DOF 07-01-2000, 13-05-2016.

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

Párrafo reformado DOF 07-01-2000.

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

La Secretaría mediante diversas acciones promoverá la generación de conocimientos estratégicos acerca de la naturaleza, la interacción entre los elementos de los ecosistemas, incluido el ser humano, la evolución y transformación de los mismos, a fin de contar con información para la elaboración de programas que fomenten la prevención, restauración, conservación y protección del ambiente.

Párrafo adicionado DOF 07-01-2000

II.III. ÁMBITO ESTATAL

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

TITULO PRIMERO DEL ESTADO Y SU TERRITORIO.

Titulo Primero
Del estado y su territorio.

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

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

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

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

- a) El Plan Estatal de Desarrollo.
- a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública.
- b) Los Programas de Mediano Plazo:
 - Sectoriales
 - Regionales
 - Especiales
 - Institucionales

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

II. A Nivel Municipal:

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

CAPÍTULO TERCERO.

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA.

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

CAPÍTULO SÉPTIMO.

CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN.

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

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

TITULO CUARTO

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

CAPITULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

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

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- III. Los Planes de Zona Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centro de servicios rurales.

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

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

CAPITULO UNDECIMO

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

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

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

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

- XI. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunicad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta ley.
- XII. 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.
- XIII. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo

37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto de encuentro disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- XIV. 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.
- XV. 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.
- XVI. 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.
- XVII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- XVIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de la respuesta operará la afirmativa ficta.

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

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

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

CAPITULO DUOCCEDIMO DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona e que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes, La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Artículo 89. La Zonificación determinara:

I.- Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condiciones del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

II.- Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población,

III.- La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.

IV.- Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población

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

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

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

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

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

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

I.- En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos de suelo y sus actividades.

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

- a) Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrán establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electrificada o la movilidad.,
- b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
- c) Se deberá implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se requiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano, Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

- d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centro de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad., Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación , cuando los limites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos de suelo a una sola propiedad.

TITULO SEXTO DE LA RESILENCIA URBANA

CAPITULO UNICO DE LA RESILIENCIA URBANA Y LA PREVENCIÓN DE RIESGOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Artículo 147.- Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de los usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.

Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

- I.- Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos, escorrentías, lagos o zonas inundables.
- II.- Áreas por debajo del nivel máximo de inundación en zonas con ese riesgo.
- III. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la superficie, determinada por el registro máximo de caudal o de inundación en sus superficies o secciones más una franja de protección determinada por la autoridad competente.
- IV.- Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados por debajo del nivel hidráulico máximo y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones.
- V.- Terrenos sobre depresiones del relieve altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias o terrenos pantanosos,
- VI.- Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicada anteriormente.
- VII.- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión, con tendencia al desprendimiento por lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, fracturas o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de veinticinco metros entre las bases de estas y el desarrollo urbano.
- VIII.- Al pie de taludes artificiales, en el margen, mínimo de seguridad señalado anteriormente.

IX.- Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.

X.- Terrenos sobre-hidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga, o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales.

XI.- En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas, o minas, o con problemas de hundimiento o alta compresibilidad.

XII.- Terrenos que, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido organico, representen un alto riesgo en materia ambiental o de seguridad estructural.

XIII.- En zonas con relieve muy accidentado con pendientes mayores a treinta por ciento.

XIV.- Antiguos rellenos de basura que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.

XV.- Antiguos confinamientos de materiales peligrosos que carezcan de las autorizaciones de reutilización emitidas por la autoridad competente.

XVI.- Zonas rellenas o niveladas con residuos municipales o peligrosos.

XVII.- Derechos de vía por donde se conduzcan materiales peligrosos.

XVIII.- Las demás que señalen las autoridades como de alto riesgo.

Queda prohibido autorizar, convertir, construir a través de si o de una tercera persona, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo acto de similar naturaleza, que implique cualquier obra de ocupación permanente del territorio y a toda clase de vivienda permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores.

Artículo 280.- Las personas propietarias de terrenos que cuenten con escurrimientos naturales, deberán presentar a consideración de la autoridad municipal las obras de canalización, encauzamiento, conducción y aprovechamiento, mediante la construcción de bordos, diques, represas y demás obras hidráulicas, conforme al estudio hidrológico.

Se prohíben las descargas sanitarias a ríos, arroyos o canales sin previo tratamiento que cumpla con los índices establecidos en la legislación vigente en la materia.

Las autoridades en el ámbito de sus competencias deberán obligar a los fraccionamientos que reutilicen parcial o totalmente el agua producto de su tratamiento, según lo establecido por la legislación vigente.

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

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

SECCIÓN II

ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 31. Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

- I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.
- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

SECCIÓN II I INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

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

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

SECCIÓN IV REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

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

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

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

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL

II.IV.I. Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

CAPÍTULO III, FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y social, bajo los principios de igualdad sustantiva y no discriminación;

Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado o en la Gaceta Municipal, en los casos en que el Ayuntamiento correspondiente cuente con una.

II. Iniciar leyes y decretos ante el Congreso del Estado en asuntos de la competencia de la Administración Municipal y nombrar representante para que intervenga en la discusión de las iniciativas.

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.
- 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.
- F) La ejecución de programas de abasto.
- G) En general, coordinarse conforme a las leyes, para la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos.

TÍTULO SEXTO RÉGIMEN ADMINISTRATIVO CAPÍTULO I DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES

Artículo 72. Son atribuciones del Director 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 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 correspondiente 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.
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, re-lotificación 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.

CAPÍTULO III DE LOS ÓRGANOS DE COLABORACIÓN

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 representaciones 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.
-) 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.
- 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 que 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 den 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.

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

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

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES

CAPÍTULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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

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

CAPITULO TERCERO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

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 sujetaran 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 Decimo 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 de 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 encuentra 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 p proyecto, recibirá las sugerencias y planteamiento de los interesados. Simultáneamente la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevar a cabo las reuniones que sean necesaria 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 Secretaria en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia el mismo, respecto del programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación.

VII.- Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, El Ayuntamiento aprobará el plan o programas 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 24.- El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Gramas 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 sierpe y cuánto:

I.- No se modifique el Límite del Centro de Población

II.- No se altere la delimitación entre las áreas urbanizable 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 escritor 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 escuchara 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 notificara a traes 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 Secretaria General del Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

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

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

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo con el plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo,

COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

III ANTECEDENTES

III.I ALCANCES DEL PLAN

El objetivo del presente documento es el cambio de uso de suelo de un predio que cuenta con usos de suelo: Habitacional H-35, así como el cambio de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) que actualmente el uso de suelo habitacional establece que es de 0.75. La modificación de uso de suelo que se propone es a uso de suelo Mixto Intenso y el cambio de COS es a 1.

Se realizará el análisis a un área el cual se determina en función de las zonas homogéneas identificadas y con un contexto lo suficientemente amplio para poder identificar las diferentes variables urbanas que condicionan el análisis que se efectuará, así como el análisis por AGEBS para comprender el comportamiento de la zona a través de datos resultados del INEGI.

III.II. DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO

El Área de Estudio, se ubica al norte de la ciudad en donde se determinarán las características físicas como es la infraestructura, estructura vial, áreas comerciales, de vivienda, equipamiento, etc.



IMAGEN 1.- UBICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

El Área de Estudio corresponde a una superficie aproximada de 172-53-69 ha, ubicada en la zona norte de la ciudad y la cual abarca las siguientes colonias; Revolución, CDP, Francisco Domínguez y El Vergel.



IMAGEN 2. AREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Esta zona es habitacional de densidad media H35, H45 y H60 en las vialidades principales se establecen corredores comerciales y de uso mixto como es la Av. Alejandro Dumas (Av. De Las Industrias), Av. Heroico Colegio Militar y Av. Homero.

Al norte del área de estudio se encuentra ubicada un área de equipamiento Regional esto debido a la ubicación de las instalaciones del Instituto Tecnológico de Chihuahua II así mismo está ubicada un área de industrial esto en la Av. Homero, en donde se han establecidos fraccionamientos Industriales como son el Complejo Industrial Homero y Conjunto Industrial Norte los usos de micro industria o de bodegas de almacenamiento principalmente.

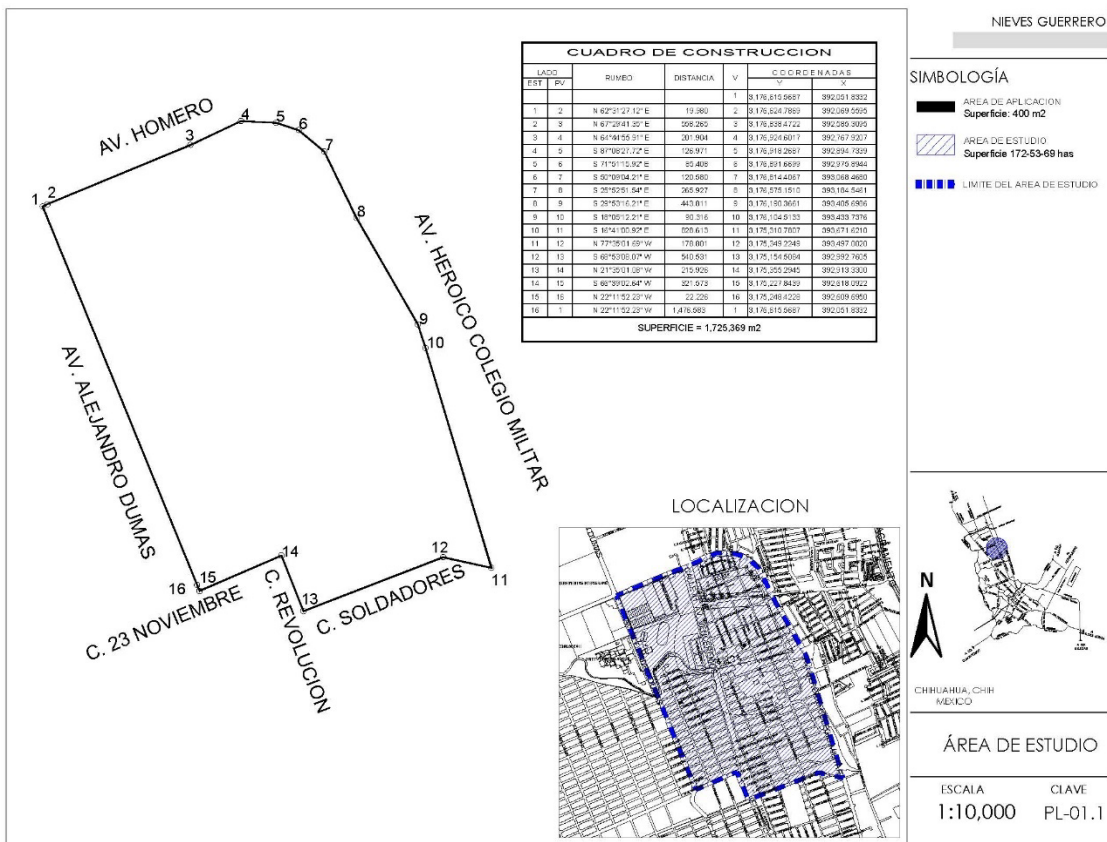


IMAGEN 3.- POLIGONO DEL ARE DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

III.III. DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN

El Área de Aplicación es el predio sujeto a este estudio el cual cuenta con una superficie de 400.00 m² con clave catastral 234-017-011, ubicado en la calle Nieves Guerrero No 4106 Lote 11 Manzana 27 Zona 1 de la colonia Francisco Domínguez (antes colonia Nombre de Dios).



IMAGEN 4.- LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: GOOGLE EARTH.

Presenta las siguientes colindancias

- Al Norte con la calle Nieves Guerrero
- Al Este con taller propiedad privada lote 1
- Al Sur con propiedad privada lote 3
- Al Oeste con calle propiedad privada lote 10

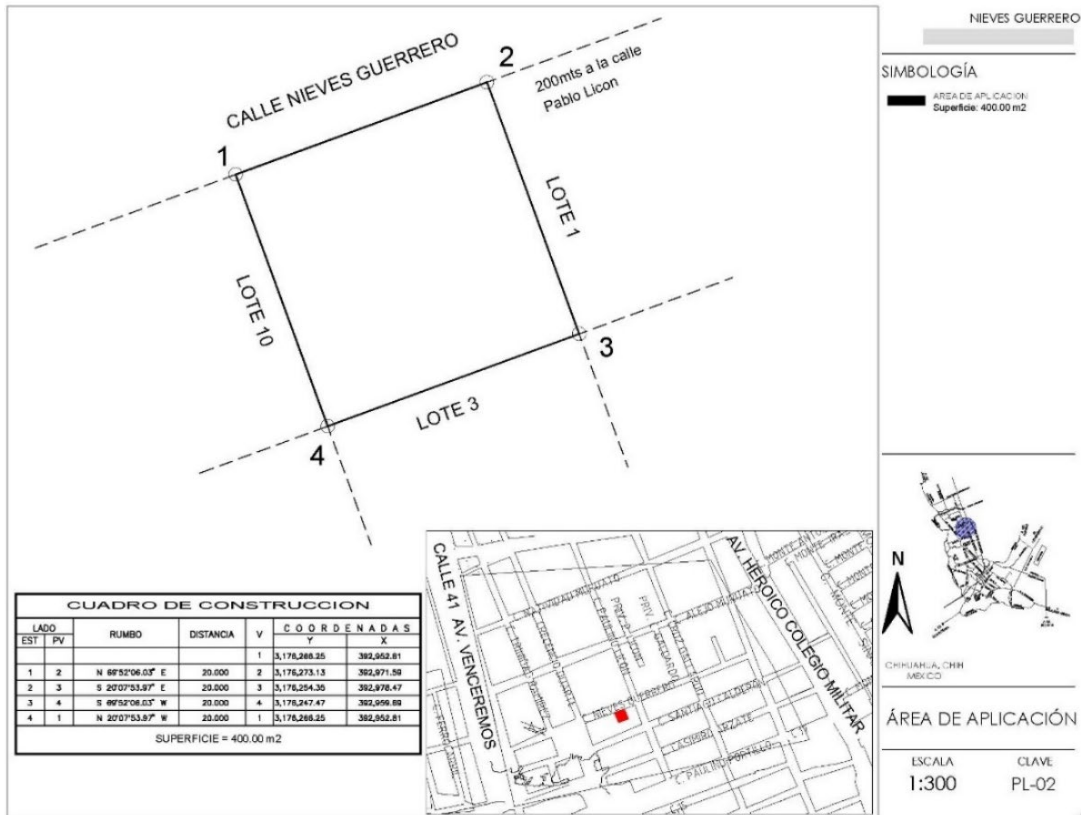


IMAGEN 5.-ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: ELABORACION PROPIA



IMAGEN 6. ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

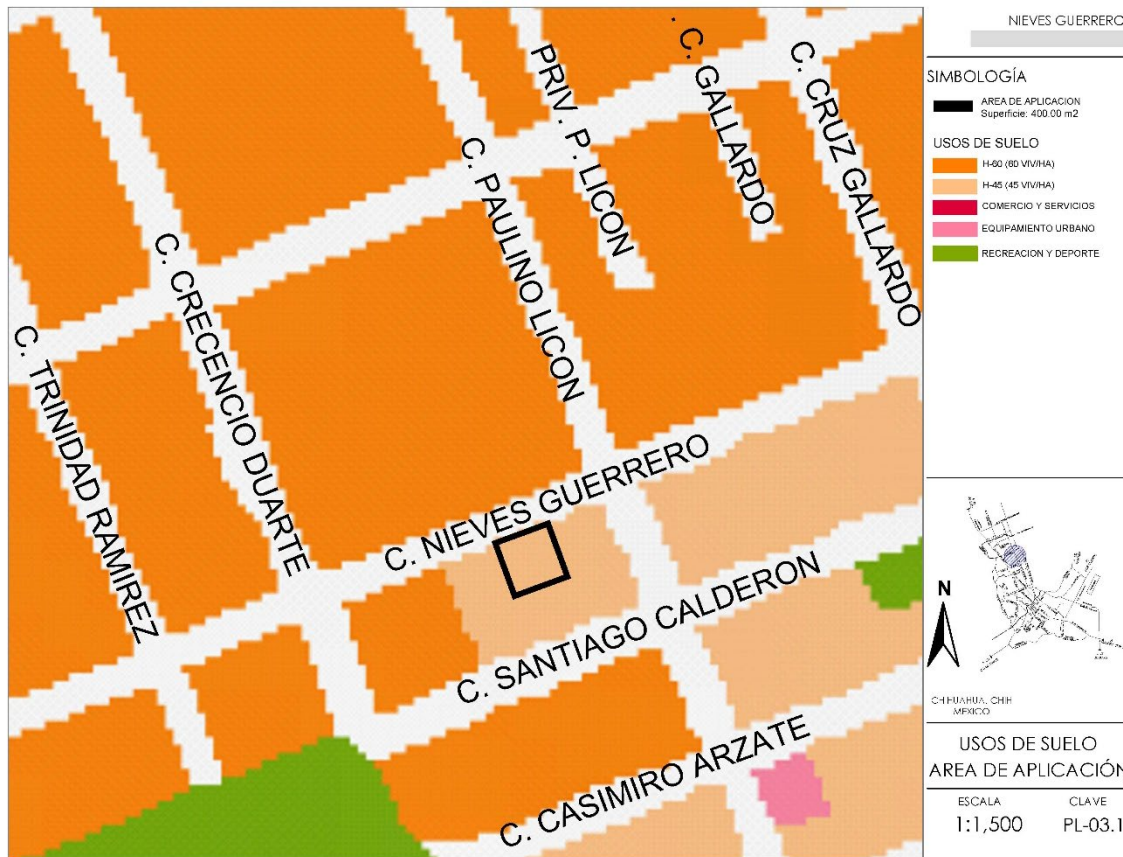


IMAGEN 7.-USO DEL SUELO DEL ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040, 6ª ACTUALIZACIÓN.

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

III.IV.I. Ámbito Regional

La economía chihuahuense es una de las más dinámicas del país ya que contribuye al 2.9% del Producto Interno Bruto (PIB) Nacional por lo que ocupa el 12o lugar Nacional. (Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía, 2013)

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. La ciudad de Chihuahua es un polo de desarrollo relevante por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional.

- Eje Agroindustrial Juárez-Zacatecas
- Eje Comercial Juárez - México CDMX y Topolobampo-Dallas Tx.

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

III.IV. II. Ámbito Urbano

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

En la capital del estado la economía depende principalmente de dos sectores; manufacturas y servicios que en conjunto generan el 63% del valor agregado y el 68% de los empleos.

En años recientes la ciudad se ha promocionado para la instalación de empresas dedicadas a componentes electrónicos y la aeronáutica, por lo que Chihuahua cuenta con cinco de las siete empresas fabricantes de equipo original aeroespacial que existe en México y el sector de mayor exportación en 2015 fue el de componentes eléctricos.

En los últimos años la ciudad de Chihuahua ha tenido un gran crecimiento urbano aun cuando el principal encauzamiento se ha dado al norte de la ciudad, a últimas fechas, el sur y el suroriente han contado con grandes desarrollos de vivienda e importantes proyectos de infraestructura. (Instituto Municipal de Planeación Chihuahua, 2016).

III.IV.III. Ámbito de Influencia

La ciudad ha tenido un crecimiento principalmente hacia el poniente y norte de la ciudad. Sin embargo, con respecto al poniente de la ciudad se ha concentrado áreas de servicio y comercio, así como áreas de equipamiento educacional.

Lo concerniente a micro oficios, este tipo de empresas fabrican a pequeña escala bienes que no requieren mucho personal o grandes instalaciones. Pueden estar situados en zonas habitacionales y de servicios, siempre que se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes de la zona, en particular de los predios contiguos. Es decir, son actividades que se pueden desarrollar en una zona con uso de suelo mixto, sin ninguna afectación al entorno habitacional y comercial de la misma.

El empleo manufacturero no tiene un patrón de localización central ya que se localiza hacia los extremos de la Ciudad sobre las principales arterias que comunican de sur a norte con el fin de dar accesibilidad a la entrada de insumos y la salida de productos terminados.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.

El área de estudio se encuentra ubicada en el área de influencia del subcentro Norte, este subcentro tiene una vocación productiva, esto debido a la existencia del Complejo Industrial Chihuahua y la gran población estudiantil por la UACH y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II



IMAGEN 8.- SUBCENTROS URBANOS Y AREA DE INFLUENCIA. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.

III.IV.VI. Zona de Conurbación

El Consejo Nacional de Población (CONAPO), el Instituto Nacional de Estadísticas, Geografía e Informática (INEGI) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) acordaron la designación de las áreas Metropolitanas o Zonas Metropolitanas de México, habiéndose considerado la Zona Metropolitana para la Ciudad de Chihuahua, tomando en cuenta el concepto del Municipio Central, mismo que corresponde al Municipio de Chihuahua, donde se localiza la ciudad principal que da origen a la zona metropolitana, y las poblaciones de Santa Eulalia y Aldama cabeceras de los Municipios de Aquiles Serdán y Aldama respectivamente.

Considerando así que la zona metropolitana como una región urbana que engloba una ciudad central que da nombre al área y una serie de ciudades relacionadas a ella. Esta

condición urbana, territorial y funcional entre los centros urbanos, ejercer un alto índice de atracción de estos por los servicios e infraestructuras consolidadas en la ciudad de Chihuahua.

Al ser integrados en la dinámica urbana de Chihuahua como municipio central, se hace necesario atender la problemática y necesidades de usos habitantes considerando el mejoramiento de sus condiciones de vida, asociadas a las redes físicas, sociales y económicas que mantienen las poblaciones de cada municipio. (Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua, 2015)

El área de estudio al encontrarse ubicada al norte de la ciudad y dentro de la mancha urbana de la ciudad, físicamente no se encuentra afectada por la conurbación de los municipios de Aldama y Aquiles Serdán.

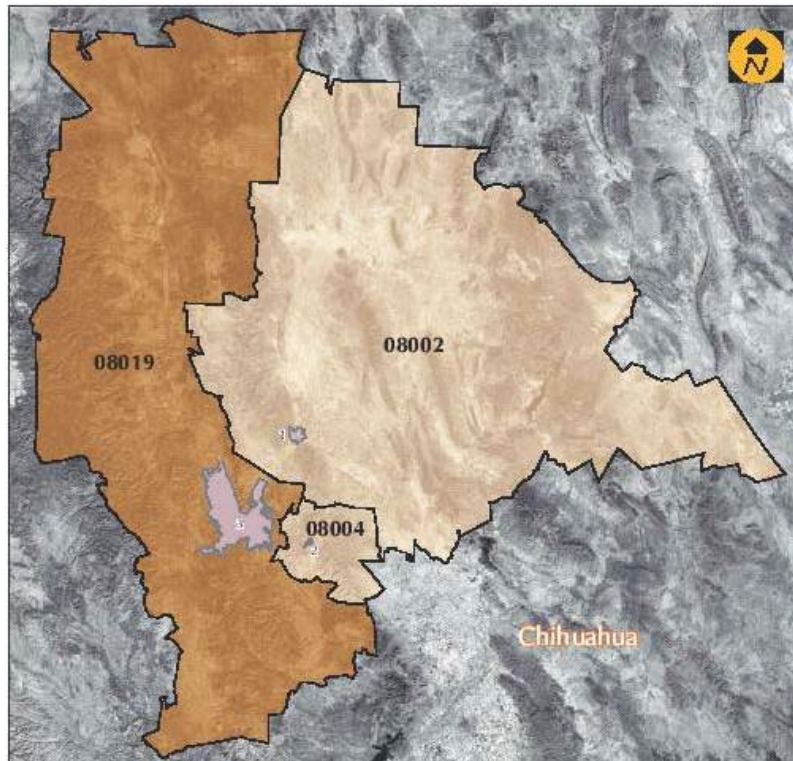


IMAGEN 9.- ZONA METROPOLITANA DE CHIHUAHUA. FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA CHIHUAHUA.

III.III. Régimen de Tenencia de la Tierra

El régimen de propiedad del área de aplicación es privado mediante escritura de compraventa No. 18,446 Volumen 739 en la ciudad de Chihuahua, estado de Chihuahua el 15 de diciembre del 2020 a nombre de Ana Karen Bernal Armendáriz. (Ver anexo)

Se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad mediante la inscripción 122 Libro 6645 Sección Primera y Folio Real 1364324.

A continuación, se presenta la caratula de inscripción del Registro Público de la Propiedad.

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
122	6645	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 06 DE MAYO DE 2021 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 18456, VOLUMEN 739, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 15 DE DICIEMBRE DE 2020 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO4 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. LUIS RAUL FLORES SAENZ, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA SIMPLE

VENDEDOR(ES)

ALICIA ORTIZ CORRAL
JESUS MANUEL RODRIGUEZ SOTELO , COMPARECE GLORIA LETICIA, MARIA GUADALUPE, CARMEN LORENA, RAFAEL, JESUS MANUEL Y BERTHA CECILIA, TODOS DE APELLIDOS RODRIGUEZ ORTIZ, ESTA ULTIMA EN SU CARACTER DE ALBACEA DE LA SUCESION INTESTAMENTARIA A BIENES DE LOS ANTES MENCIONADOS Y TODOS ELLOS EN SU CARACTER DE UNICOS Y UNIVERSALES HEREDEROS POR CABEZA DE LA REFERIADA SUCESION, CON COMPARECENCIA DE JOSE ANTONIO GOMEZ VAZQUEZ, EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE LOS MENORES MANUEL ANTONIO Y CARLOS FERNANDO DE APELLIDOS GOMEZ RODRIGUEZ ORTIZ, SIENDO LOS MENORES Y ÉSTE ULTIMO HEREDEROS POR ESTIRPE DE LA REFERIDA SUCESION.

COMPRADOR(ES)

ANA KAREN BERNAL ARMENDARIZ QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DIA 10 DE ENERO DE 1994, DE OCUPACION EMPLEADA , CON DOMICILIO EN CALLE MISION DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS, NUMERO 2053, FRACCIONAMIENTO CAMPANARIOS, DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A) .

OBJETO

FOLIO REAL: 1364324

TIPO INMUEBLE:; TERRENO URBANO
LOCALIZACION: CALLE NIEVES GUERRERO NUMERO 4106
LOTE: 11.; MANZANA: 27
COLONIA: FRANCISCO DOMINGUEZ
DENOMINACIÓ" N: ZONA 01
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 400.00000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 20.0000 METROS CON CALLE NIEVES GUERRERO
2 AL 3 DERECHO 20.0000 METROS CON LOTE 1
3 AL 4 FONDO 20.0000 METROS CON LOTE 3
4 AL 1 IZQUIERDO 20.0000 METROS CON LOTE 10
CLAVE CATASTRAL:;234-017-011

IMAGEN 10.- INSCRIPCION DEL AREA DE APLICACION. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

III.IV. ESTRUCTURA URBANA

El patrón de ocupación que sigue la ciudad de Chihuahua es básicamente horizontal, con un gran consumo de suelo, las zonas habitacionales mantienen un esquema de desarrollo cerrado, aislado y discontinuo de la traza urbana lo que por consecuencia genera un incremento de movilidad residencial y aumento en traslados debido a las amplias distancias hacia los centros de trabajo y equipamientos. Como consecuencia la falta de consolidación urbana integral.

El espacio urbano se concibe como un ambiente que ofrece comercio, servicio, vivienda, equipamiento, recreación y empleo, es decir áreas de usos mixtos que ofrece los satisfactores cotidianos a sus habitantes, que sin realizar mayores desplazamientos puede llegar al origen o destino deseado.

Con relación a la estructura urbana de la zona metropolitana el modelo, o visión conceptual de la zona metropolitana, se basa en el aprovechamiento de las fortalezas y oportunidades de los 3 centros de población, sus recursos, infraestructura y ventajas competitivas, para enfrentar problemas, corregir debilidades y potenciar el desarrollo integral de la zona.

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

III.IV.I. Estructura Primaria

El desarrollo de la Ciudad se ha visto influenciado por el impulso de su estructura vial, que provoca una mayor actividad comercial y la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este crecimiento conlleva desafíos en la inversión para la dotación de infraestructura, problemas ambientales y problemas de administración del territorio para la cobertura de servicios.

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

Los subcentros se encuentran ubicados uniformemente uno en el norte, el segundo en el sur oriente y el tercero en el poniente

Estos subcentros se encuentran vinculados por los corredores comerciales y son estos los elementos nodales que forman parte de una misma estructura con cobertura total de la superficie urbana.

Los polígonos de subcentros cuentan con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acorde a los servicios demandados por su ubicación con respecto a la ciudad e incluso los de cobertura regional.



IMAGEN 11.- RADIOS DE COBERTURA DE LOS SUBCENTROS. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.

El área de estudio se encuentra ubicada en el área de influencia del subcentro Norte.



IMAGEN 12.- SUBCENTRO NORTE. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.

III.IV. II. Zonas Homogéneas

Dentro de la zona de estudio se observan elementos concentradores de empleo y actividad comercial, así como zonas habitacionales, al encontrarse en el centro de la ciudad tiene una conectividad con el resto de la ciudad, generándose conexión con los corredores de movilidad existentes en la ciudad.

Se entiende por zonas homogéneas, las zonas de iguales características. Por lo que a continuación se mencionan los usos establecidos dentro del área de estudio.

Zona Habitacional. - La vivienda es el uso de suelo predominante en el área de estudio está conformado por diferentes zonas habitacionales con densidades medias y altas como son H-35, H-45, H-60 y H 60+.

Industrial. - La mayor parte de las industrias de la ciudad son de transformación o maquiladoras, habiendo algunas industrias pesadas o primarias. Entre los parques y zonas industriales más importantes en la zona norte es el Complejo Industrial Chihuahua.

Este se encuentra localizado al noroeste del área de estudio y se encuentran las principales empresas maquiladoras de la ciudad. Así mismo dentro del área de estudio se encuentran localizados varios sitios con giros de micro industria como son talleres, desponchados, almacenamiento etc.

Zona Comercio y Servicios. - Las zonas más importantes de este uso se encuentran ubicadas en el centro de la ciudad a partir de este se despliegan una serie de corredores urbanos de comercio y servicios asociados con vialidades primarias y algunas secundarias.

Dentro del área de estudio las vialidades que se están convirtiendo en corredores comerciales con la Av. Heroico Colegio Militar y la calle Monte Alban, así como la Av. De Las Industrias esto al norte del área de estudio.

Equipamiento. - El equipamiento tiende a estar más disperso en el área urbana con algunos puntos de concentración. En la zona norte de la ciudad existe equipamiento regional educacional como son las instalaciones de la UACH y el ITCH II.

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

El desarrollo de la ciudad como forma de organización y ocupación espacial pone término a la comunidad primitiva estructurada en función de la propiedad colectiva, iniciándose así un proceso de alejamiento del hombre de su medio natural. Así, el sistema social se transforma y aparecen nuevas funciones y clases sociales.

Nuestra ciudad cumple con todas y cada una de estas funciones y de manera específica, la zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales,

comerciales e industriales, esto por encontrarse en una zona de desarrollo de nuestra ciudad y en proceso de consolidación por infraestructura y servicios, creando grandes oportunidades de desarrollo al estar envuelta y delimitada por vialidades primarias, vialidades secundarias y locales para esta zona.

III.V.I. Atractores

Los atractores se dividen en cuatro grupos específicos: atractores de servicios, atractores comerciales, atractores de empleo-industria y atractores de recreación.

Dentro de los principales atractores de la zona son los siguientes:

Atractores comerciales: Existen áreas comerciales estas principalmente en las vialidades que se encuentran dentro del Complejo Industrial Chihuahua como es la Av. De Las Industrias y la calle Víctor Hugo en donde se ha establecido una zona importante de comercio. Así como todo el comercio local que se encuentra localizado en las vialidades secundarias de la zona.

Atractores de empleo-industrial: Este es el más importante en la zona esto por la existencia del Complejo Industrial Chihuahua el cual a generado un importante polo de actividades industriales y de servicios.

III.V. II. Núcleos de Actividades

Los núcleos de actividades más importantes en la zona es el equipamiento educacional regional esto por la existencia de las instalaciones de la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus II y las instalaciones del Instituto Tecnológico de Chihuahua II.

En cuanto al segundo núcleo de actividades principales en la zona norte es la existencia de un gran número de empresas manufactureras dentro del Complejo Industrial Chihuahua y zonas aledañas, lo que ayuda a una autosuficiencia en cuanto a fuente de trabajo, lo que representa espacios de oportunidad de empleo para la población de la zona y de otros lugares de la ciudad.

Los núcleos de actividad en la zona norte de la ciudad se encuentran localizados en las vialidades principales, como son la Av. Tecnológico, Av. De Las Industrias, Av. Homero y Av. Heroico Colegio Militar, por mencionar algunas.

III.V.III. Núcleos de Desarrollo

En cuanto a la zona norte de la ciudad, son pocas las áreas que pueden ser desarrolladas, esto derivado de las características físicas ya que al poniente se encuentra una llanura

importante lo que topográficamente no es adecuado para su desarrollo y al oeste la delimitación con el río Sacramento y la llanura que lo colinda.

Por tal motivo los terrenos existentes que no han sido desarrollados son pocos y de dimensiones medias.

III.V. IV. Corredores Urbanos

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

Con relación con la conectividad de la zona de estudio existen corredores urbanos los cuales permiten la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

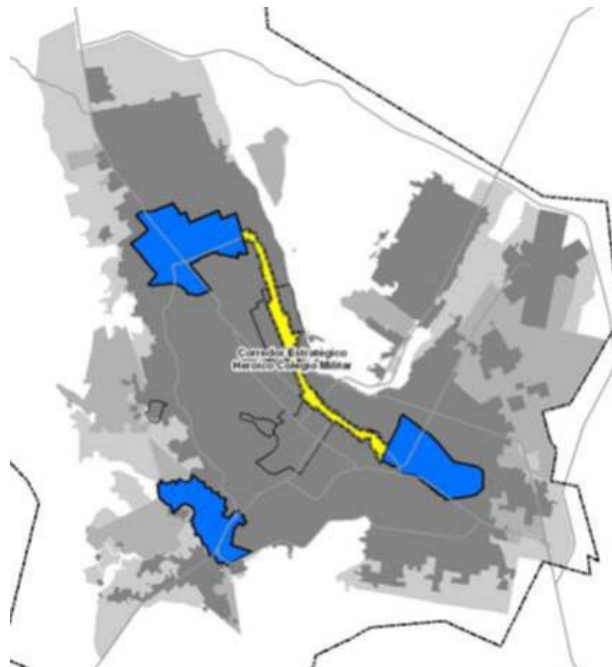


IMAGEN 13.- CORREDOR URBANO HEROICO COLEGIO MILITAR. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISION 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.

La zona de estudio está ubicado el corredor denominado Corredor Heroico Colegio Militar el cual se constituye a lo largo de una vialidad primaria que anteriormente cubría las necesidades de transporte pesado, que actualmente ha sido cubierta por la vialidad Sacramento por lo que el aforo vehicular que atiene es local existiendo una cantidad de comercios de bajo impacto.

III.VI. ANALISIS SOCIAL Y ECÓNOMICO

III.VI. I. Valor del Suelo

El valor del suelo es un factor determinante para el crecimiento de la ciudad, el bajo valor de la tierra alejada del área urbana genera constante especulación para el desarrollo de vivienda en promociones de nuevos asentamientos de desarrollos discontinuos en respuesta a una lógica de mercado de la tierra, dicho efecto favorece a la dispersión debido a la especulación que eleva el precio de áreas cercanas o inmersas en el área urbana. (Instituto Municipal de Planeacion Chihuahua, 2009)

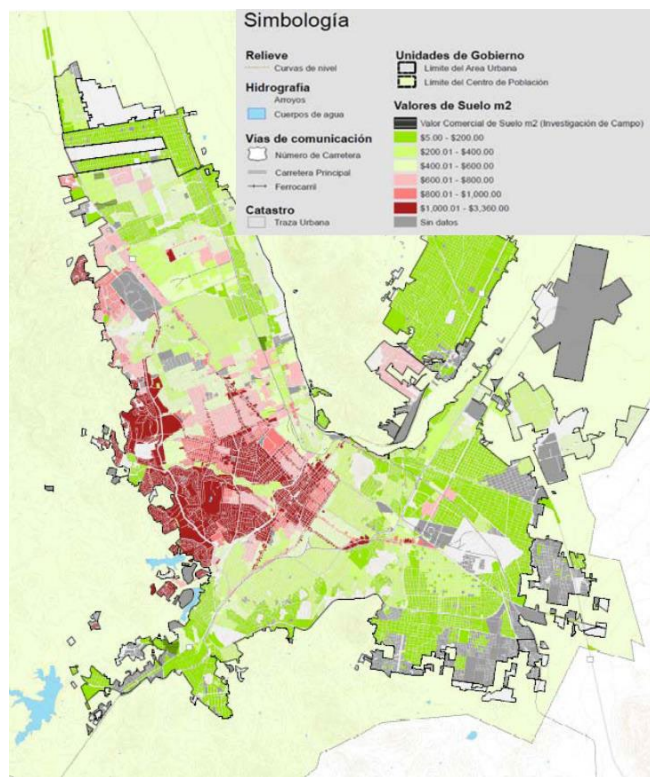


IMAGEN 14.- VALOR DEL SUELO. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad, destacando el Periférico de la Juventud, Lomas del Santuario, Col Mirador etc. y destacan otras zonas coincidentes de los subcentros identificados de dentro de la estructura urbana.

En el área urbana existen varios valores catastrales, las zonas de más bajo valor catastral se encuentran ubicadas al sur y oriente de la ciudad, así como en la zona norte y noreste como es el caso de la ubicación del área de estudio.

III.VI. II. Análisis Poblacional

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

La tasa de crecimiento poblacional del Municipio de Chihuahua mantiene una tasa positiva y en aumento a partir del año 2010 en el cual dicha tasa llega a su mínimo y comienza a ascender hasta la actualidad. (Municipio de Chihuahua, 2016)

En la ciudad de Chihuahua la mitad de la población cuenta con 28 años o menos, por lo que se considera como un municipio de jóvenes. Pero la tendencia en los próximos 15 años es de envejecimiento de la población lo cual impacta directamente en el desarrollo social.

Dentro del área de estudio se tienen establecidos cuatro (4) AGEBS (Áreas Geo estadísticas Básicas). Con los datos proporcionados por el INEGI del Censo de Población y Vivienda del año 2020 se considera que la población total dentro del área de estudio es de 17,227 habitantes.

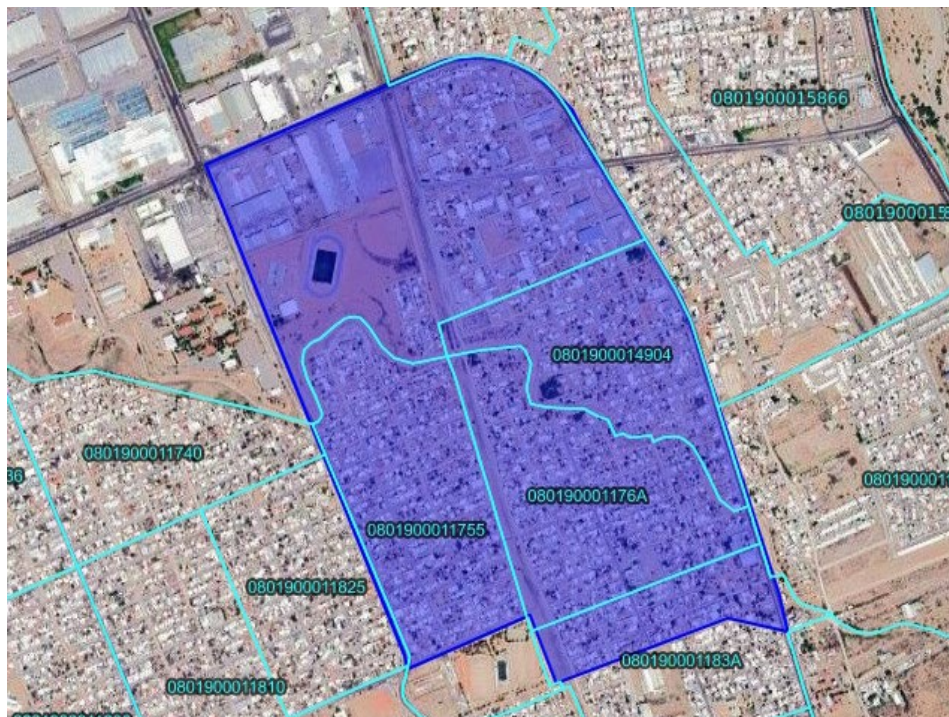


IMAGEN 15. - UBICACIÓN DE AGEBS (ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS) EN EL ÁREA DE ESTUDIO.
FUENTE: MAPA DIGITAL INEGI Y ELABORACIÓN PROPIA.

El área de aplicación se encuentra ubicado en el a AGEB No 4891, continuación, se presenta los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2020 de los 4 AGEBS (Áreas Geo estadísticas Básicas) ubicados dentro del área de estudio.

POBLACION TOTAL POR AGEBS				
No	AGEB	POBLACION TOTAL	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA
1	1755	2556	1290	1266
2	176A	3061	1539	1522
3	4891	1299	633	666
4	4904	1236	611	625
TOTAL AREA DE ESTUDIO.			8152	hab.

TABLA 1.-POBLACIÓN DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010 INEGI.

El área de aplicación se encuentra ubicada en el AGEB No 4891, el cual tiene una población total de 1,299 habitantes de los cuales 633 es población masculina y 666 población femenina.

En cuanto al sector salud se tiene que el 73.91% de la población del municipio es derechohabiente a los servicios de salud (IMSS e ISSSTE) y 17.25% no son derechohabientes. El resto 8.82%, se refiere a que tienen servicios de salud del sector no gubernamental o cuentan con el servicio del Seguro Popular.

Dentro del área de estudio la población que cuenta con servicios social tanto de IMSS o ISSSTE es la siguiente.

POBLACION CON SERVICIO SOCIAL	
AGEB	TOTAL
1755	2005
176A	2381
4891	1066
4904	1005
TOTAL AREA DE ESTUDIO.	6457

TABLA 2. - POBLACIÓN DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO QUE CUENTA CON SERVICIO DE SALUD. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010 INEGI.

Referente a la escolaridad, a nivel municipal de 10.a 42 años, en cuanto al índice de alfabetismo de 15 a 24 años es del 98.4% y de 25 años y más es de 97.7% en cuanto a asistencia escolar el más alto porcentaje es de niños de 6 a 11 años con un 97.5%. En nivel medio se tiene un 22.7% y nivel superior de 26.5% formando un 53.1% de 15 años y más. (INEGI, 2010)

El municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada por el sector de Comercio y Servicios, así como la industria Maquiladora de Exportación.

En el Municipio de Chihuahua la economía depende de dos sectores: manufacturas y servicios lo cual genera un 63% del valor agregado y el 68% de los empleos.

III.VI.III. Análisis de Actividades

El municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada por el sector de Comercio y Servicios, así como la industria Maquiladora de Exportación.

Tres grupos de actividades representaron 97.8% de las unidades económicas de esta Entidad; el Comercio contó con el mayor número aportando 52.9%, seguido por los Servicios con 36.1%, y las Industrias Manufactureras en tercer lugar con 8.8%.

Algunos de los factores que han hecho del Municipio un destino atractivo para las inversiones han sido la cercanía con Estados Unidos, una fuerte actividad promocional, vías de acceso de calidad, mano de obra calificada, centros de educación de primer nivel y una alta calidad de vida reconocida nacional e internacionalmente.

En cuanto al producto interno bruto generado en el municipio el sector de servicios aporta el 59% del PIB. Mientras que la manufactura representa el 40% este porcentaje está por encima de la media nacional (33%) por lo que se puede decir que Chihuahua tiene una concentración relativa y una amplia base manufacturera. En comparación el sector primario es muy pequeño con solo el 0.3% del PIB.

Las características económicas de la población señalan que existe un 56% económicamente activa desde la edad de 12 años, con una tasa de desempleo del 7.75%.¹

La distribución de la población económicamente activa (PEA) en el área de estudio es de 3,623 habitantes del total de población.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA		
AGEB	POBLACION TOTAL	PEA
1755	2556	1109
176A	3061	1432
4891	1299	539
4904	1236	543
TOTAL AREA DE ESTUDIO.		3623

TABLA 3.- POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2010.

¹Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. INEGI Censo General de Población y Vivienda 2010.

III.VII. MEDIO NATURAL

III.VII. I. Clima

El clima del Municipio es el típico de la meseta, árido extremoso o de estepa, esto debido a que se encuentra localizado en una de las regiones semiáridas del país. Las temperaturas extremas que se registran van de 39.0 °C en verano a los -7.4 °C en invierno, la temperatura más alta de que se tenga registro se produjo en 2008 con 47.5 °C y la más baja en 2011 con -27 °C.

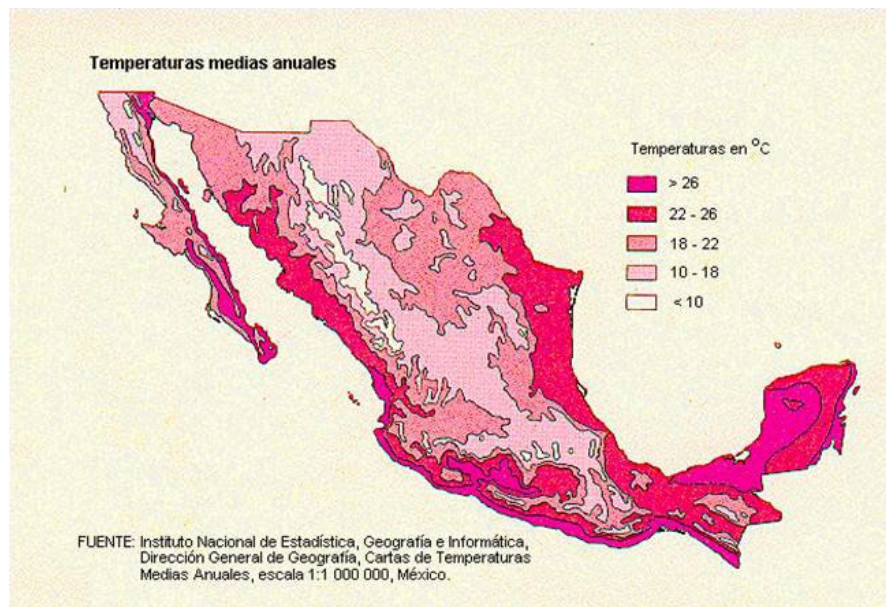


IMAGEN 16.- TEMPERATURAS MEDIAS ANUALES. FUENTE: INEGI CARTA DE TEMPERATURAS.

La temperatura más alta que se tenga registro se produjo en el año 2008 con 47.5 C y la más baja en el año 2011 con -27 C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas.

El periodo de lluvias es principalmente de julio a septiembre dándose ocasiones de importantes precipitaciones pluviales, la media anual de precipitación pluvial es de 387.5 mm. Siendo la estación de lluvias de verano. En estas fechas la precipitación oscila en un rango de 500 a 600 mm, con una precipitación en invierno que oscila con un porcentaje de entre el 5 y el 10.2 %.

Los vientos dominantes son del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose durante la temporada de marzo y abril en esta época los frentes fríos que entran a la región generan fuertes vientos y tolvaneras.

III.VII. II. Topografía

El Municipio está constituido en su mayoría por un gran valle que se extiende a todo lo largo de su territorio de sur a norte, en el centro de este valle se encuentra asentada la ciudad de Chihuahua, sin embargo, está rodeada por varias elevaciones, entre las cuales se encuentra los cerros Grande y Coronel y la Sierra de Nombre de Dios.

La zona norponiente de la ciudad de Chihuahua, en general está dominada por una serie de pequeñas sierras que han confinado la actual mancha urbana de la ciudad.

Sin embargo, la topografía específica del territorio es apta para el desarrollo, contiene ligeras ondulaciones, en general los rangos de pendientes que se identificaron en el área de estudio son pendientes planas y pendientes muy suaves.

0 a 2 % Pendiente plana. - En este tipo de pendientes se debe tener especial cuidado en nivelación de tierras y obras hidráulicas de avenidas ya que son clasificadas como aptas para el desarrollo urbano, pero con riesgo de inundación.

2 a 5% Pendiente Muy Suave. - Se consideran aptas para el desarrollo urbano ya que no representan dificultad para el tendido de redes y vialidades

2 a 5% Pendiente suaves. - La pendiente máxima para vialidades por lo que son aptas de igual manera para el desarrollo urbano.

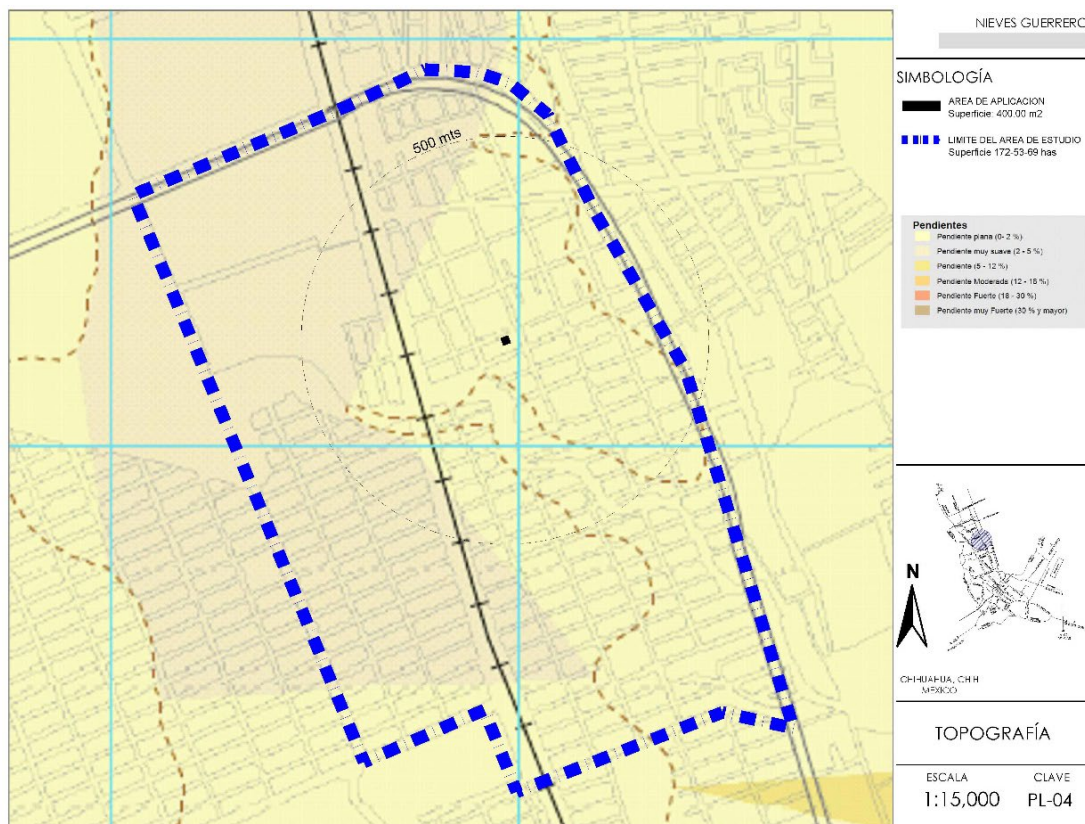


IMAGEN 17.- TOPOGRAFÍA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: CARTA TOPOGRÁFICA PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.

En el área de aplicación la pendiente es muy suave (2-5 %) como se menciona anteriormente está pendiente se considera apta para el desarrollo urbano, así mismo esta zona ya se encuentra consolidada y sin embargo en cuanto a tema de urbanización, se cuentan con los servicios de agua y drenaje, así como energía eléctrica pero no se han realizado los trabajos de pavimentación de las calles, siendo calles de terracería actualmente.

El estado de Chihuahua está situado dentro de una zona penisismica; no obstante, los plegamientos y presencia de rocas de origen volcánico, denotan una intensa actividad tectónica que originó la presencia de fallas y fracturas, mismo que afecta la estabilidad local de manejar incipiente o poco importante.

La Ciudad de Chihuahua queda fuera de la zona mesosísmica, fundamentado por los registros históricos y los datos de aceleración del terreno. El registro sísmico reportado del 2008 al 2013, por el Atlas Municipal de Riesgo, considera que el municipio de Chihuahua tiene un rango de sismicidad media-baja.

En los últimos tres años se han registrado 94 sismos en los municipios próximos al de Chihuahua, entre 4 y 5 puntos en la escala de Richter, los cuales se consideran de daño ligero y moderado, pudiendo causar daños a edificaciones con una construcción deficiente, afectando a las zonas precarias



IMAGEN 18.- MAPA DE SISMICIDAD DE 2016. FUENTE: SERVICIO SISMOLÓGICO NACIONAL.

III.VII. III. Hidrología

Debido a la situación geográfica, el estado de Chihuahua se caracteriza por tener un clima extremoso semiárido con régimen de lluvias de verano. No obstante, en la entidad se presentan tormentas de gran intensidad y corta duración las que producen escurrimientos que frecuentemente sobrepasan la capacidad de los cauces de ríos y arroyos.

La precipitación media anual en el municipio de Chihuahua es de 427.2 mm. El 30% del agua precipitada, es absorbida y evaporada por el ecosistema, sin embargo, una parte importante es colectada en las cuencas de los ríos, y desalojada hacia partes bajas.

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el Río Chuvíscar que atraviesa la ciudad de poniente a oriente y el Río Sacramento que corre de norte a sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad.

En el área de estudio de oeste a este se encuentra ubicado el arroyo El Picacho cruzando el área de estudio, este arroyo nace al suroeste de la ciudad de Chihuahua cerca de la vialidad circuito Universidad, este arroyo no presenta problemas especiales, salvo al final que en algunas calles descarga directamente por lo que trabajan como vado. Con el consecuente riesgo de cruzar cuando vienen grandes volúmenes de agua esto en la Av. Quintas Carolinas una calle antes de llegar al Río Sacramento.

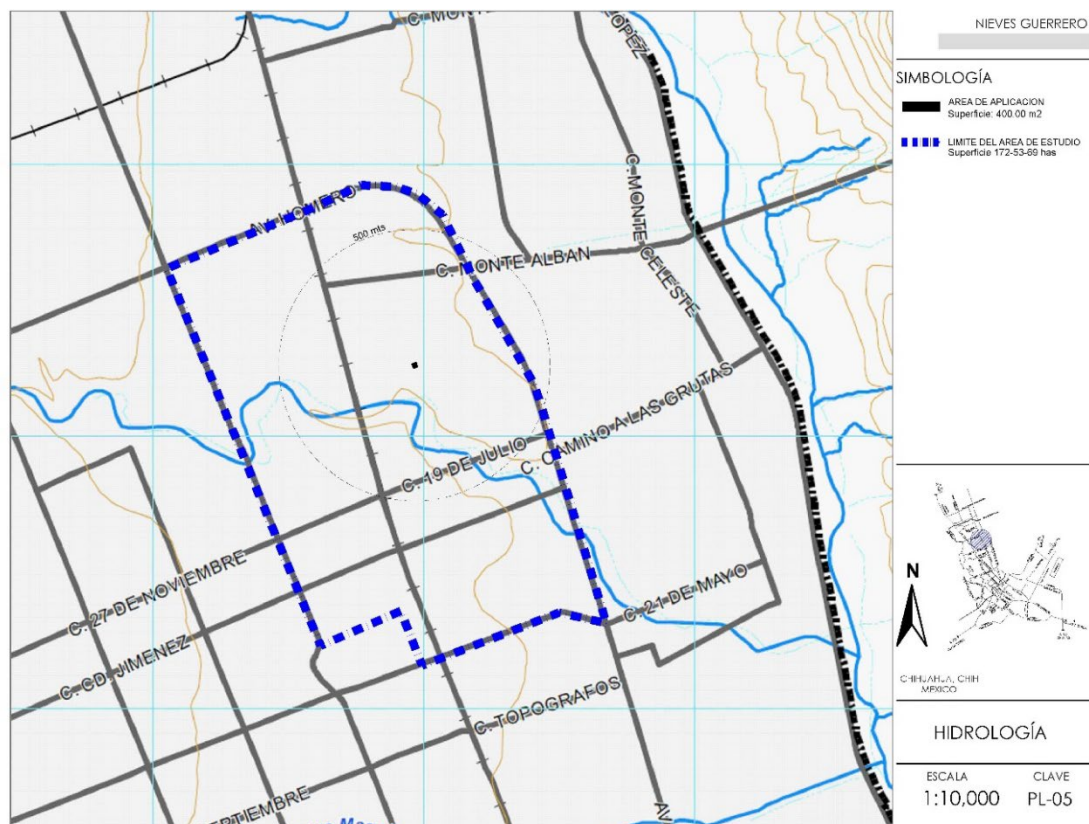


IMAGEN 19.- HIDROLOGÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.6ª ACTUALIZACIÓN.

III.VII. IV. Aguas subterráneas

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

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

En la Ciudad se encuentran ubicados tres acuíferos, el Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y Aldama-San Diego.

El agua por lo general es de buena calidad, exceptuando algunos pozos aledaños a los márgenes del Río Chuisviscar, cuyo contenido de nitratos se encuentra por encima del límite máximo permisible para consumo humano. En la parte norte del valle existen altos contenidos del ion sulfato, sin embargo, para los usos agrícolas y abrevaderos el agua puede ser perfectamente utilizada.

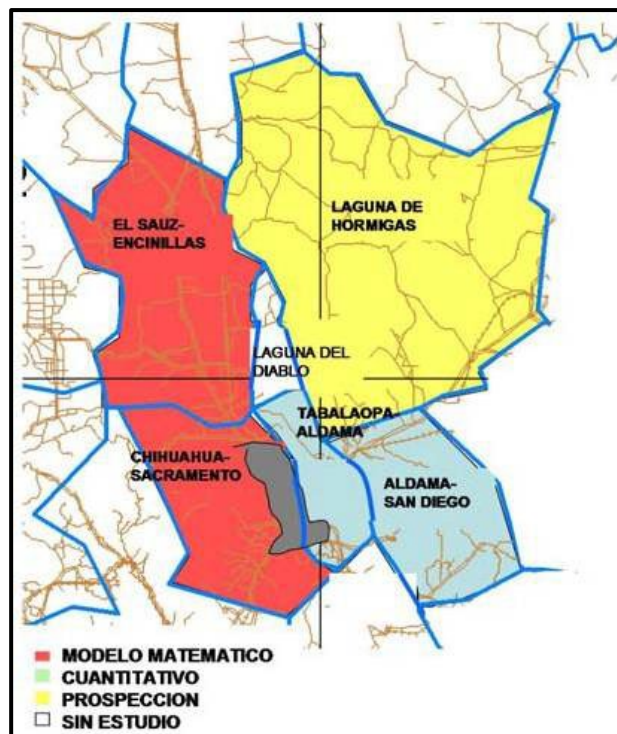


IMAGEN 20.-Acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

ACUÍFERO	RECARGA A Millones m3/año	EXTRACC. Millones m3/año	ABAT. Metros/a ño	SITUACIÓN
(807) acuífero el Sauz Encinillas	106.5	118.2	1.4	Sobre explotado
(815) acuífero Laguna del Diablo	4.3	0.22	0.0	Sub explotado
(824) acuífero Laguna de Hormigas	64.0	16.0	0.0	Sub explotado
(830) acuífero Chihuahua-Sacramento	65.8	120.5	1.0	Sobre explotado
(835) acuífero Tabalaopa-Aldama	55.1	66.1	1.2	Sobre explotado
(836) acuífero Aldama-San Diego	35.2	21.1	0.6	Sub explotado sin disponibilidad

IMAGEN 21.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.

El agua subterránea se desplaza a través de un medio granular, compuesto por sedimentos no consolidados de origen aluvial, de granulometría variable (desde boleo y grava gruesa hasta arena fina y arcilla), producto del intemperismo y acarreo de las sierras que rodean al valle. Cuyos espesores varían desde 50.00m a 800.00m. El basamento y frontera de flujo lo constituyen rocas de origen ígneo (riolitas y tobas) que no presenten fracturamiento secundario, ya que, de presentarse, este se trataría de un acuífero fracturado.

III.VII. V. Composición del suelo

El Estado de Chihuahua está situado dentro de una zona peninsular; no obstante, los plegamientos y presencia de rocas de origen volcánico, denotan una intensa actividad tectónica que originó la presencia de fallas y fracturas, mismo que afecta la estabilidad local de manejar incipiente o poco importante.

Los tipos de suelos predominantes en la ciudad son, xerosales, háplicos, al extremo norte; regosol éutrico, ferozem háplico al oeste, el resto de la superficie xerosol háplico y regosol calcárico de fase media petrocálica.

III.VII.VI. Vegetación

La vegetación en la región es matorral desértico microfilo, comunidad de plantas donde predominan arbustos de hojas pequeñas, se desarrolla en las zonas de más seca; la comunidad florística es muy pobre sobre todo en especies leñosas, alcanza una altura de 0.5 a 1.5 m y los géneros Larrea y Ambrosia son las más abundantes en zonas de escasas pendientes, pero a la largo de vías de drenaje o en zonas de pendientes aparecen otras especies de los géneros prosopis, cercidum, acacia, olneya, condalia, lysium, opuntia y fouquieria.

Dentro del área de estudio la vegetación se encuentra localizada dentro de los terrenos de propiedad privada, y en predios que no están ocupados, así como en las colindancias con las vías del ferrocarril y en los cauces de los arroyos y escurrimientos pluviales.



IMAGEN 22.- VEGETACIÓN EN CAUCES DE ARROYOS. FUENTE. ELABORACIÓN PROPIA.



IMAGEN 23.- VEGETACION COLIDANTE A LAS VIAS DE FERROCARRIL. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

III.VIII. MEDIO FISICO

III.VIII.I. Uso de vivienda

El uso de suelo identificados en el área de estudio, según la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, corresponden a H 35, H45 y H60, existe vivienda irregular, las cuales fueron asentamientos humanos marginales y posteriormente al norte del área de estudio se realizaron la construcción de fraccionamientos habitacionales. La vivienda en promedio cuenta con habitantes por vivienda de 3.79 personas.



IMAGEN 24.- TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN LA COLONIA REVOLUCION. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Dentro del área de estudio se encuentran usos habitacionales, con densidades de H35, H45 y H60 viviendas por hectárea, esta es una densidad media y alta.

VIVIENDA	
AGEB	TOTALES
1755	665
176A	815
4891	328
4904	973
TOTAL AREA DE ESTUDIO.	2,781.00

TABLA 4.- VIVIENDAS EN EL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2010

Las viviendas localizadas en el área cuentan con servicios básicos de energía eléctrica, alumbrado público, drenaje sanitario y agua potable. Dichos servicios han sido introducidos de manera paulatina, esto quiere decir que muchas de las viviendas se establecieron antes de contar con los servicios básicos.

En relación con la zonificación secundaria el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, en su 6ª actualización, establece usos de suelo en el área de estudio principalmente habitacional con densidad de H35, H45 y H 60, así como una zona comercial en la Av. Heroico Colegio Militar y un uso industrial en la Av. Homero.

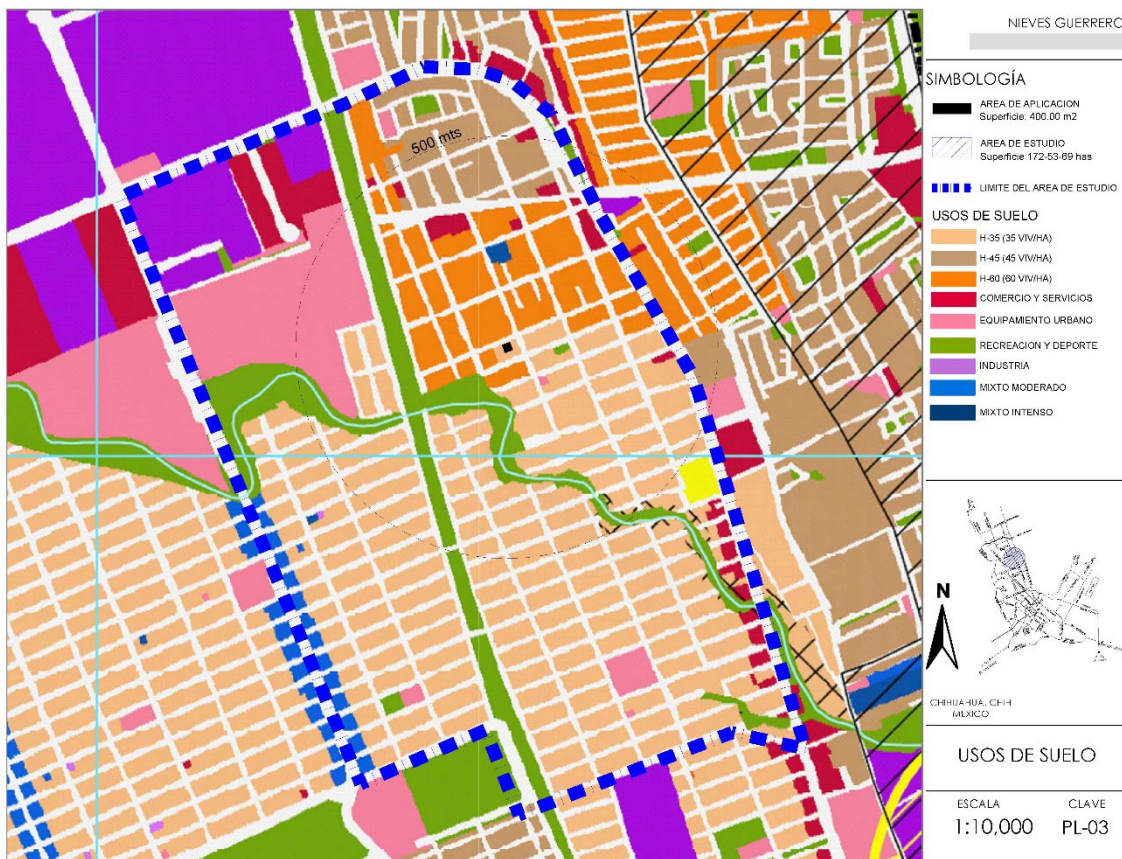


IMAGEN 25. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.6ª ACTUALIZACIÓN

En cuanto al uso de suelo de área de aplicación este se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo de tipo Habitacional de densidad H-35 (hasta 35 viviendas por hectárea) con una superficie mínima por lote de 120.00m² y 7.00 mts de frente debiendo respetar un Coeficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.) de 1.6 y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.) de 0.75. Esto como lo señala el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª actualización.

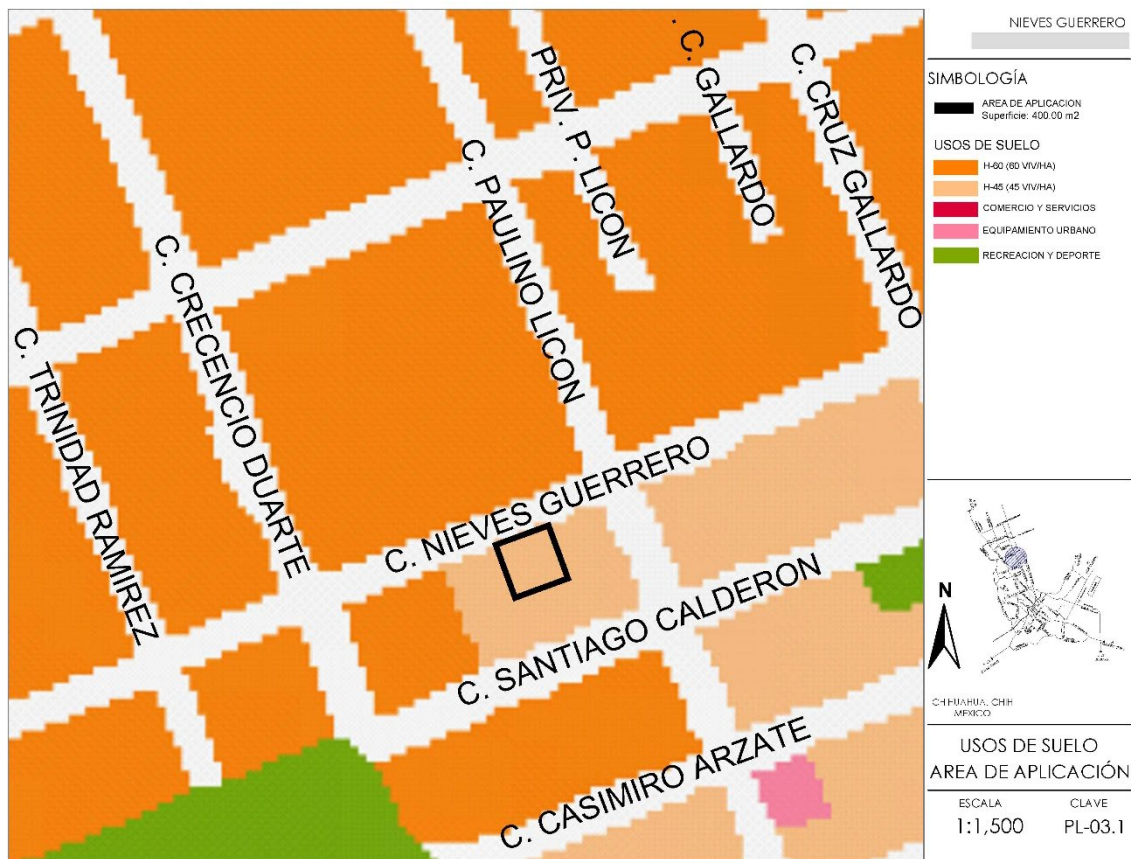


IMAGEN 26.-USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISION 2040 6ª ACTUALIZACIÓN.

III.VIII. II. Uso de Comercio y Servicios

El comercio establecido en la zona norte de la ciudad está ubicado principalmente en los corredores urbanos como es la Av. Heroico Colegio Militar, así como en la Av. De Las Industrias. En estas vialidades se encuentra ubicado comercio local, como tiendas de conveniencia, ferreterías, refaccionarias, tiendas de comida, etc.

En las vialidades locales los usos de suelo están representados en mayor escala por tiendas de barrio, mercerías, papelerías, restaurantes de comida casera y tiendas de conveniencia.

En los desarrollos de nueva creación presenta una tendencia en sus vialidades principales y colectoras convertir viviendas en comercios locales provocando corredores comerciales no formalizados.



IMAGEN 27.- COMERCIO DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO EN LAS VIALIDADES LOCALES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

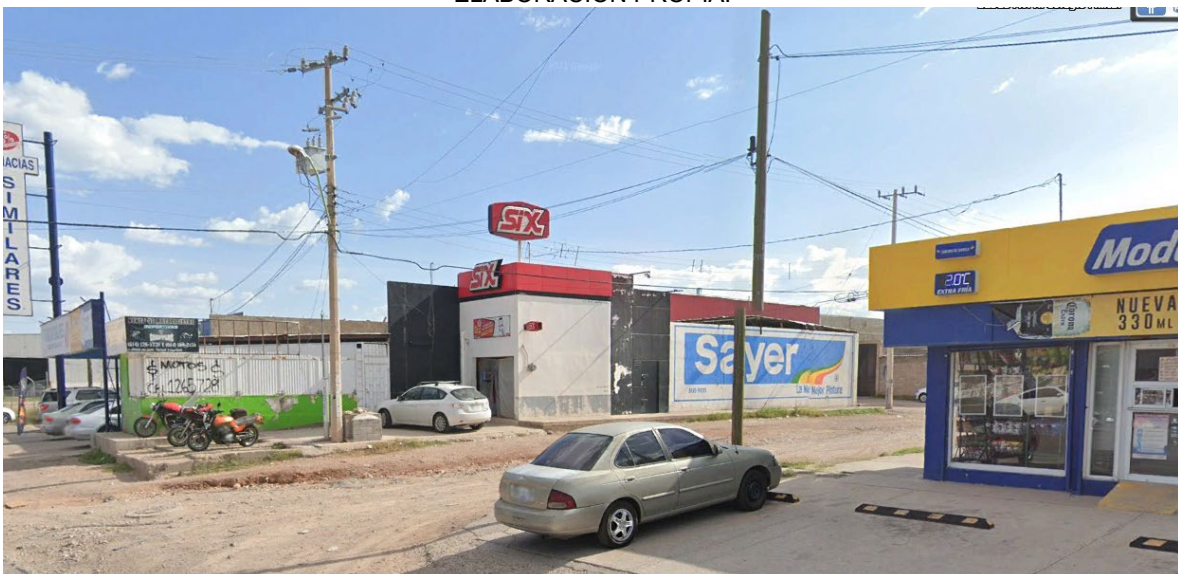


IMAGEN 28.- COMERCIO EN LA AV. HEROICO COLEGIO MILITAR. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI, señala la ubicación de los establecimientos económicos en la zona, y como se observa en la imagen siguiente.



IMAGEN 29.- ESTABLECIMIENTOS ECONOMICOS. FUENTE: DENUE INEGI.

III.VIII.III. Uso Industrial

Chihuahua es uno de los estados líderes en el desarrollo industrial de México. La base industrial se sustenta tanto en industrias tradicionales como de mediana y alta tecnología.

La industria automotriz y de autopartes es una de las principales del municipio, Con cerca de 3,000 millones de dólares de exportación al cierre del 2014. Con 150 empresas establecidas; esta industria se oriente principalmente a la exportación y forma parte integral de la cadena productiva del sector en Norteamérica. Ocupando el cuarto lugar en exportaciones en la Industria de equipos de transporte.

La industria aeroespacial ha presentado un elevado crecimiento en los últimos años; la demanda de partes, servicios de mantenimiento, componentes y aeronaves continuará muy fuerte a corto, mediano y largo plazo en el mercado mundial.

Chihuahua es un polo atractivo a inversionistas de la manufactura, lo que ha permitido la generación de parques y reservas industriales con grandes superficies de suelo.

El uso de suelo industrial más cercano al área de estudio corresponde al Complejo Industrial Chihuahua colindando al norte el cual cuenta con una superficie total de 674 has y 128

empresas establecidas. Los principales ramos de la industria son: Automotriz textil, calzado, papel, celulosa, impresión productos metálicos, maquinaria y maquiladoras.

Las empresas que se encuentran ubicadas dentro del complejo industrial chihuahua por mencionar algunas son: CARLIESLE, CAV. Aerospace, CESSNA, DEMO TECHNIC, Honeywell, GR Spring & Stamping, Jabil Circuit, Key Plastic, Labinal, Superior Industries Trandig, Tecstar, Interceramic, Motors Ford, entre otras.



IMAGEN 30.- COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUENTE GOOGLE MAPS.



IMAGEN 31.- EMPRESAS MAQUILADORAS EN EL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada microindustria, principalmente de servicios como son talleres, servicios de soldadura, compra y venta de chatarra, venta de material para construcción, entre otros.



IMAGEN 32.- MICROINDUSTRIA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

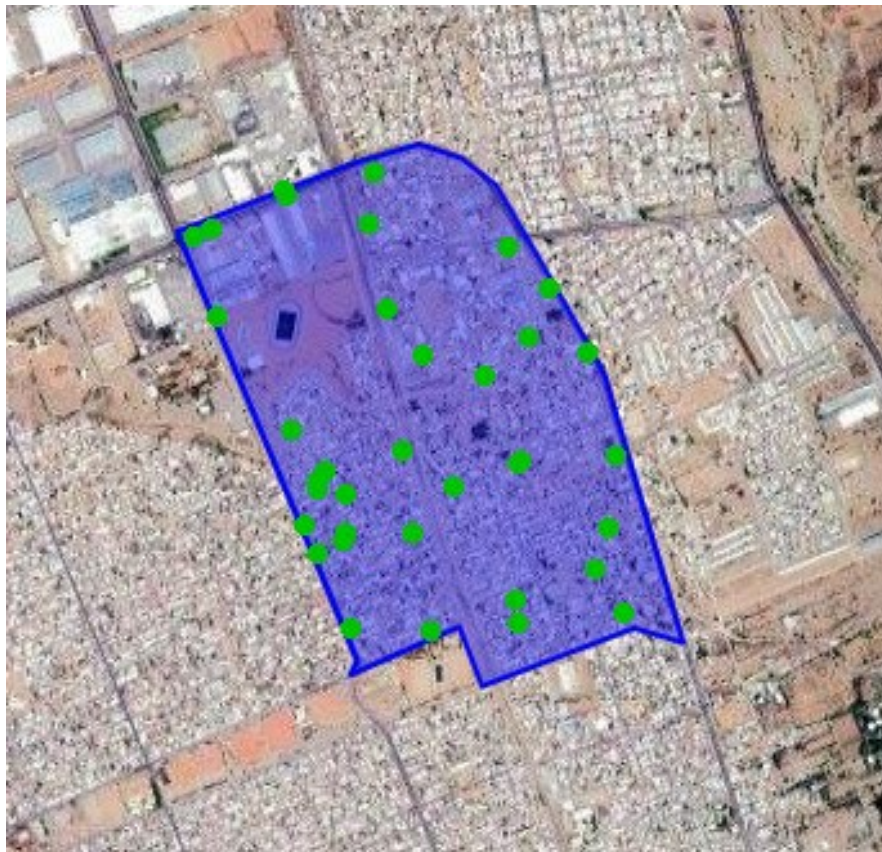


IMAGEN 33.- INDUSTRIA MANUFACTURERA. FUENTE: DENUE INEGI.

III.VIII. IV. Uso Equipamiento

El equipamiento urbano es la base para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio.

El equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales para la consolidación del municipio. En esta zona se comienzan a formar espacios concentradores de equipamiento, pero definitivamente requieren de consolidación y una buena articulación entre los mismos.

La consolidación de equipamiento de jerarquía regional se hace necesaria para la adecuada competitividad considerando el esquema metropolitano de convivencia funcional, social y económico previsto.

En un panorama general la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura de equipamiento de tipo barrial, considerada como adecuada, aunque siguen existiendo algunas zonas desprovistas.

En cuanto a la cobertura de equipamiento de jerarquía urbana también se identifican como aceptable, aun cuando la mayoría de este, especialmente de los sectores salud, educación y cultura, se localizan de forma centralizada.



IMAGEN 34.- POLIGONOS CON DEFICIT DE EQUIPAMIENTO. FUENTE: PLAN MUNICIPAL 2016-2018.

En el área de estudio, se observan diversos equipamientos, capaces de cubrir las necesidades en cada una de las colonias o fraccionamientos donde se localizan.

En la zona norte existe una carencia de equipamiento de salud. De acuerdo con la población que no está siendo atendida por los servicios de salud es necesario ubicar centros de salud nuevos.

Existen centros de salud cercanos al área de estudio como es el centro denominado Unidad Revolución ubicada en la Av. Nogales, la Clínica Norte en la Av. Fedor Dostoievski, así mismo en algunas farmacias en la zona existen consultorios médicos a un bajo costo los cuales dan servicio a la población. Así como consultorios de médicos generales y de algunas especialidades dentro de la colonia Revolución como es el caso en la calle Salvador Díaz Casas está ubicada consultorio de pediatría.

Fuera del área de estudio se encuentra ubicada en la Av. Tecnológico las instalaciones de la Cruz Roja Mexicana la cual da servicio a la zona norte de la ciudad.

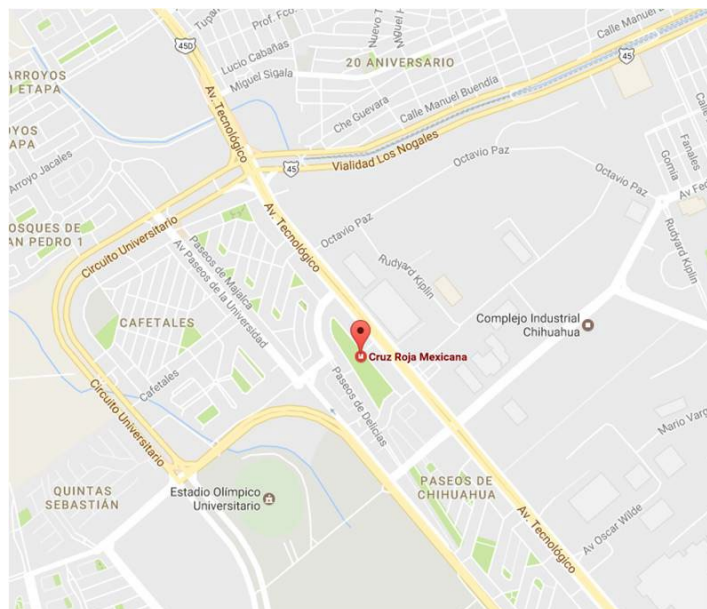


IMAGEN 35.- UBICACIÓN DE LA CRUZ ROJA MEXICANA. FUENTE: GOOGLE MAPS.

En equipamiento de educación dentro en las colonias colindantes al área de estudio, existen educación básica como, preescolar, y primarias. En cuanto a bachilleres el más cercano al área de estudio es el CECATI 137 ubicada en la Av. Homero y Av. Venceremos, así como el COBACH 10 el cual se encuentra ubicada al norte en la prolongación de la Av. Guillermo Prieto Lujan, colindando con la empresa embotelladora Coca-Cola



IMAGEN 36.- CECATI 137. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Fuera del área de estudio, pero ubicados en la zona norte de la ciudad, en cuanto a equipamiento educativo se componen por la Universidad Autónoma de Chihuahua y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II ambos de cobertura regional.



IMAGEN 37.- INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHIHUAHUA II. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

En el tema de recreación y deporte, dentro del área de estudio no se identifica las áreas deportivas del Instituto Tecnología de Chihuahua II, la cuales en ocasiones son utilizadas con autorización de los administrativos por vecinos de la zona, y colindando al sur se encuentra ubicada el centro deportivo Nuevo Milenio el cual cuenta con canchas deportivas de futbol, basquetbol, beisbol, etc. El cual les da servicio a todas las colonizas ubicadas en esta zona.



IMAGEN 38.- UBICACIÓN DEL CENTRO DEPROTIVO NUEVO MILENIO. FUENTE: GOOGLE EARTH.

En la zona norte es importante mencionar el Estadio Olímpico José Reyes Baeza ubicado dentro del Campus de la UACH, debido a su importancia ya que se realizan eventos deportivos y culturales



IMAGEN 39.- ESTADIO OLÍMPICO JOSÉ REYES BAEZA. FUENTE: UACH

Los espacios verdes existentes en cualquier ciudad representan al sistema ambiental del sector, el cual cumple con un doble rol; el social y el ecológico.

III.VIII.V. Predios Baldíos.

Los terrenos sin construir limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión, que se traduce en la falta de consolidación urbana y la existencia de grandes espacios vacíos al interior de la ciudad. La existencia de predios baldíos genera una costosa expansión de la ciudad y por consecuencia necesidades de infraestructura, de servicios y de equipamiento, así como el desaprovechamiento de lo existente, impidiendo la utilización racional y eficiente del suelo e impactando las inversiones y el gasto público.

El área de aplicación se considera un predio baldío esto debido a que se encuentra localizado en una zona donde la infraestructura está consolidada.

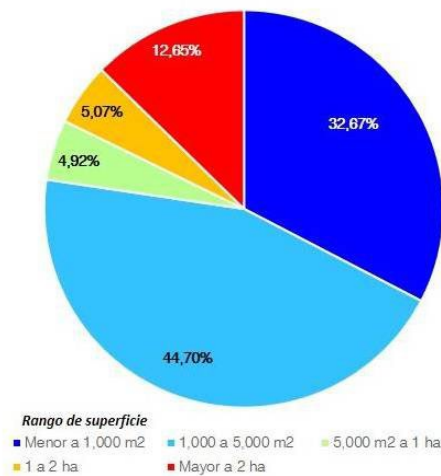


IMAGEN 40.- RANGO DE SUPERFICIE DE LOTES BALDÍOS EN EL ÁREA URBANA. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 5ª ACTUALIZACIÓN.

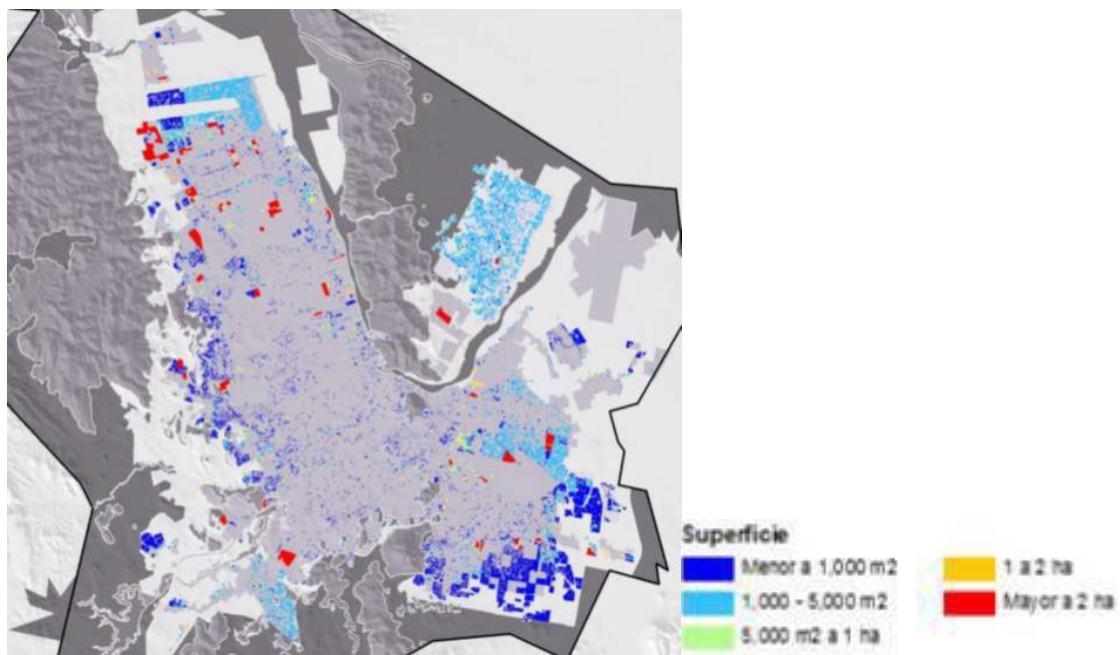


IMAGEN 41.- UBICACIÓN DE PREDIOS SIN CONSTRUIR. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 5ª ACTUALIZACIÓN.

III.VIII.VI. Estructura Vial

La movilidad urbana constituye uno de los temas de crecimiento y progresiva relevancia tanto para el funcionamiento del sistema urbano como para el desenvolvimiento De la vida económica y social. Esto para mejorar la accesibilidad y la conectividad desde las periferias hacia el centro y viceversa.

El panorama diario de la ciudad es la congestión vial esto por la cantidad de vehículos privados donde se trasladan en promedio 1.2 personas por unidad, por lo que existe un incompleto y rebasado sistema vial periférico.

En el área urbana actualmente destina un 42% del espacio urbano para la circulación vehicular en cambio para la circulación peatonal solo se destina el 1.5% de la superficie.

En el área de estudio las vialidades que permiten la comunicación de la zona con la ciudad y viceversa, son la Av. Heroico Colegio Militar, la Av. Alejandro Dumas (Av. De las Industrias) Av. Homero y la calle 21 de Mayo.

A continuación, se describen las secciones viales ubicadas dentro del área de estudio.

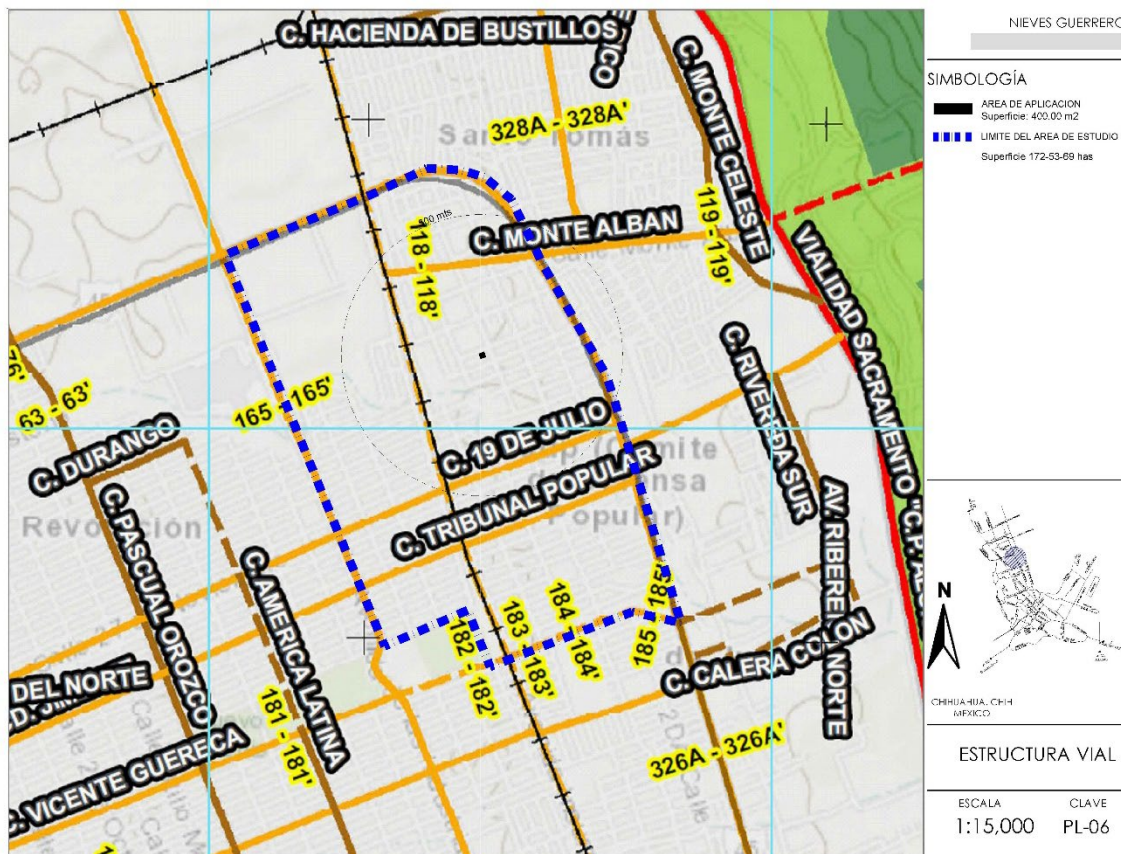


IMAGEN 42.- ESTRUCTURA VIAL DENTRO EL AREA DE ETUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040 6ª ACTUALIZACIÓN.

Av. Homero (76A-76A')

Se considera uno de los principales ejes viales de la zona norte, ubicada en el límite sur del área de estudio la cual tiene una sección de la Av. Tecnológico a la Av. Venceremos de 30.50 m con tres carriles por sentido y un carril central.



IMAGEN 43.- AV. HOMERO SECCIÓN VIAL. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.

Av. De las Industrias/ Av. Alejandro Dumas (165A-165A')

Dentro del área de estudio dicha vialidad tiene una sección de 32.00 m contempla tres carriles de sentido norte sur y cuatro carriles de sur a norte, con camellón central de 3.00 m aproximadamente y banquetas de 2.00m y 2.50m.

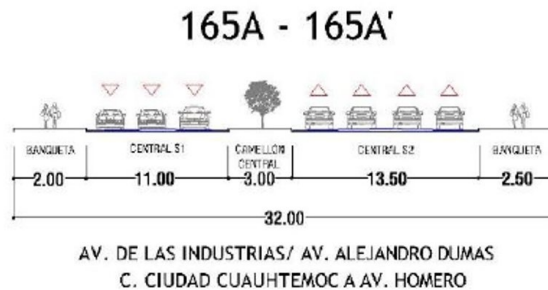


IMAGEN 44.- SECCIONES VIALES AV. ALEJANDRO DUMAS/AV. DE LAS INDUSTRIAS. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040, 6ª ACTUALIZACIÓN.

Av. Heroico Colegio Militar 326A-326A')

Vialidad primaria con sección vial de la calle Monte Albán a la Av., Juan Escutia la cual tiene una sección de 23.50 m con dos carriles por sentido de 7.00 m y un camellón central de 4.00 así como banquetas de 2.50m.



IMAGEN 45.- SECCION VIAL AV. HEROICO COLEGIO MILITAR. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.

Av. Venceremos (2B-2B')

Vialidad primaria propuesta por el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, antes calle 41, opera en doble sentido de circulación de norte-sur-norte en todo su tramo y permite una conexión entre la Av. Homero y la zona nororiente de la ciudad de Chihuahua. Presenta una sección transversal uniforme de 9.00 m que permite operar con un carril de circulación por sentido con estacionamiento en los costados. Al centro de la sección vial se encuentra ubicada las líneas de FFCC.

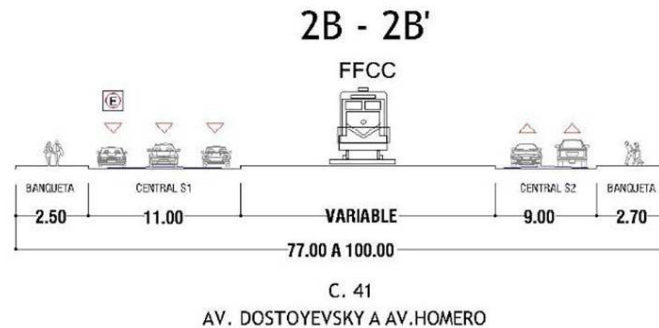


IMAGEN 46.- SECCIÓN VIAL AV. VENEREMOS (CALLE 41ª). FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.

Calle 21 de Mayo/ Calle Soldadores (185A-185A')

Vialidad primaria propuesta por el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 dentro del área de estudio se contemplan tres secciones las cuales son de la Av. Venceremos a la calle Choferes tiene una sección de 12.50 dos carriles de un solo sentido y banquetas de 2.75 m.

De la calle Choferes a la calle Carteros tiene una sección de 20.00 m con banquetas de 2.00 m en esta sección la vialidad es de doble sentido con área para estacionamiento.

Y la sección de calle de la calle Carteros a la Av. Heroico Colegio Militar es de 12.00 m de sección para un carril de circulación en ambos sentidos y banquetas de 2.00 m.



IMAGEN 47.- SECCIONES VIALES DE LA CALLE 21 DE MAYO/CALLE SOLDADORES. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.

El área de aplicación se encuentra ubicada en las calles Nieve Guerrero a 200m aproximadamente de la calle Pablo Licon las cuales son vialidades locales de la colonia Francisco Domínguez. La calle Nieves Guerrero en la sección que le da frente al área de aplicación es una vialidad de terracería con aproximadamente una sección de 13.00m de circulación de ambos sentidos.



IMAGEN 48.-CALLE NIEVES GUERRERO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

III.VIII. VII. Transporte Público

El Sistema Integrado de Transporte Público - SITP desarrollado en el PSMUS de la Ciudad de Chihuahua fue concebido para una implantación operacional total a corto plazo.

Actualmente en la ciudad se encuentra funcionando la ruta troncal 1 de las 13 planteadas en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible La ruta troncal 1 va de norte a sur recorriendo 20.44 kms. La estructura tronca/alimentadora está diseñada en el eje norte-sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos

terminales abiertas, ubicadas en Av. Homero y Blvd. Juan Pablo II y a lo largo del corredor en estaciones de integración.

Las rutas convencionales que recorren el área de estudio son:
RC-08 Circulación 2 Terminal 2 Norte Colegio Militar

Las rutas auxiliares en el área de estudio:
RAUX-02 Sube industria x Canchas baja Industrias x Orozco
RAUX-03 Sube Industrial x Colegio Militar Bajo Industrias

Rutas alimentadoras en el área de estudio
RA-11 Nombre de Dios Ojo-Directo/Inverso.

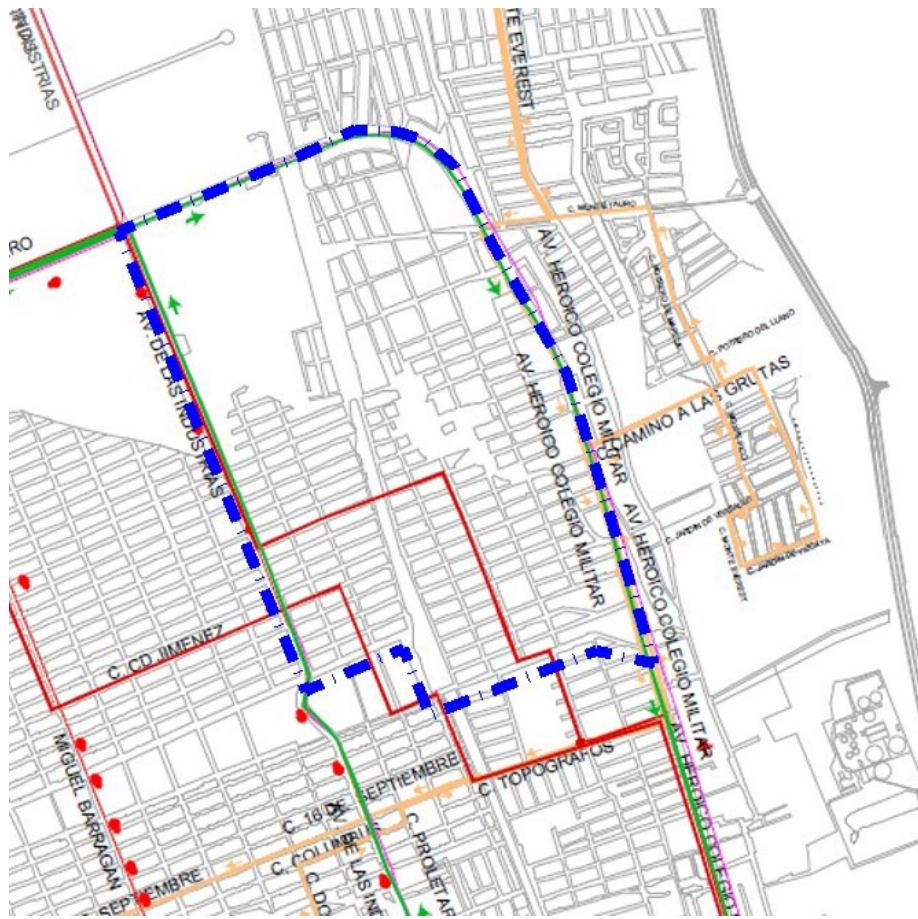


IMAGEN 49.-RUTAS, CONVENCIONALES DEL SISTEMA DE TRANSPORTE METROBUS CHIHUAHUA.
FUENTE: DIRECCIÓN DE TRANSPORTE.



IMAGEN 50.- TRANSPORTE PÚBLICO EN LA AV. DE LAS INDUSTRIAS EN EL ITCH II. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

III.VIII. VIII. Infraestructura Agua Potable

Las fuentes subterráneas son todos aquellos pozos de los que se bombea el agua para abastecer la demanda de la comunidad. La cantidad de pozos en operación en la Ciudad en el año 1998 fluctuaban entre 69 y 98; en 2005, esa cifra aumentó y se cuentan 119 pozos (122 según correcciones) activos y ocho que dejaron de operar; lo que significa que se abrieron entre 25 y 54 pozos más, en un período de siete años, esto agudiza el problema de la sobreexplotación de los acuíferos e ilustra una carencia en la planeación sostenible de la ciudad.²

En cuanto a la cobertura de agua potable en la ciudad de Chihuahua se tiene un 98%, pero la infraestructura presenta problemas de un 10 a 20% de fugas debido a la antigüedad de la red.

En el área de estudio el servicio de agua potable llega por la línea de 42" proveniente del acueducto Sauz-Encinillas por la calle Av. Cristóbal Colon e ingresa al Complejo Industrial Chihuahua por la Av. Cristóbal Colon.

Dentro del área de estudio se encuentran ubicado el pozo Sacramento Viejo 2 ubicados en la Av. Alejandro Dumas (Av. De Las Industrias) colindando al norte del área de estudio dentro del Complejo Industrial se encuentra ubicado en pozo Sacramento Viejo 3 y al sur del área de estudio están ubicado los pozos Sacramento Viejo 1 y Revolución 1.

²Junta Central de Agua y Saneamiento. Manejo del Recurso Hídrico Municipal.

El área de aplicación actualmente no cuenta con contrato para servicio de agua ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento sin embargo si cuenta con la punta para la conexión a la línea debiendo de cumplir con el pago de contratación ante el organismo cuando se realice el contrato de conexión. Se anexa el oficio D.C.P.U. 059/2024 (ver anexos)

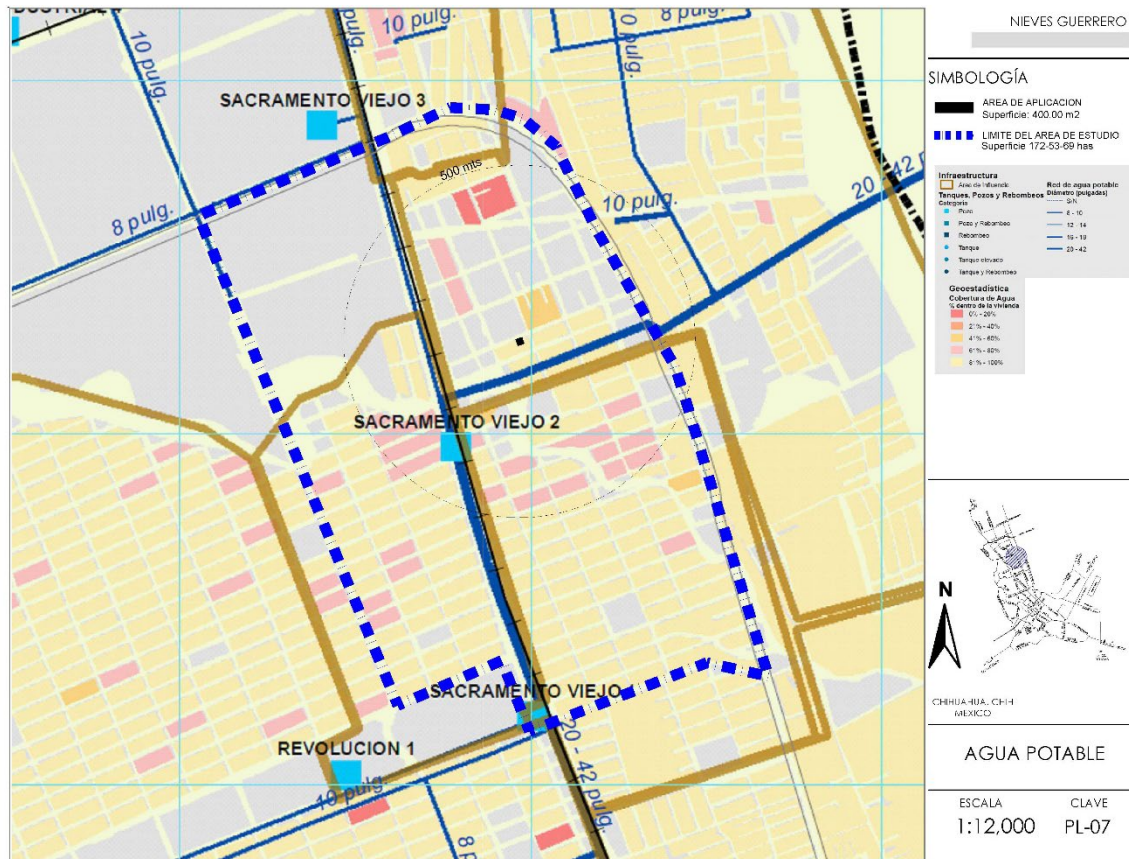


IMAGEN 51.- RED DE AGUA POTABLE DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.

III.VIII.IX. Infraestructura de Drenaje Sanitario

Los drenajes sanitarios se diseñan para trasladar las aguas residuales municipales desde las casas y establecimientos comerciales. La cobertura del alcantarillado en la zona se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas.

Dentro del área de estudio se encuentra cubierto el servicio de drenaje sanitario, existen líneas de 18, 12 y 10 pulgadas que dan servicio a esta zona, las cuales se conducen hacia la planta de tratamiento de aguas residuales Norte la cual se encuentra ubicado al sur del área de estudio.

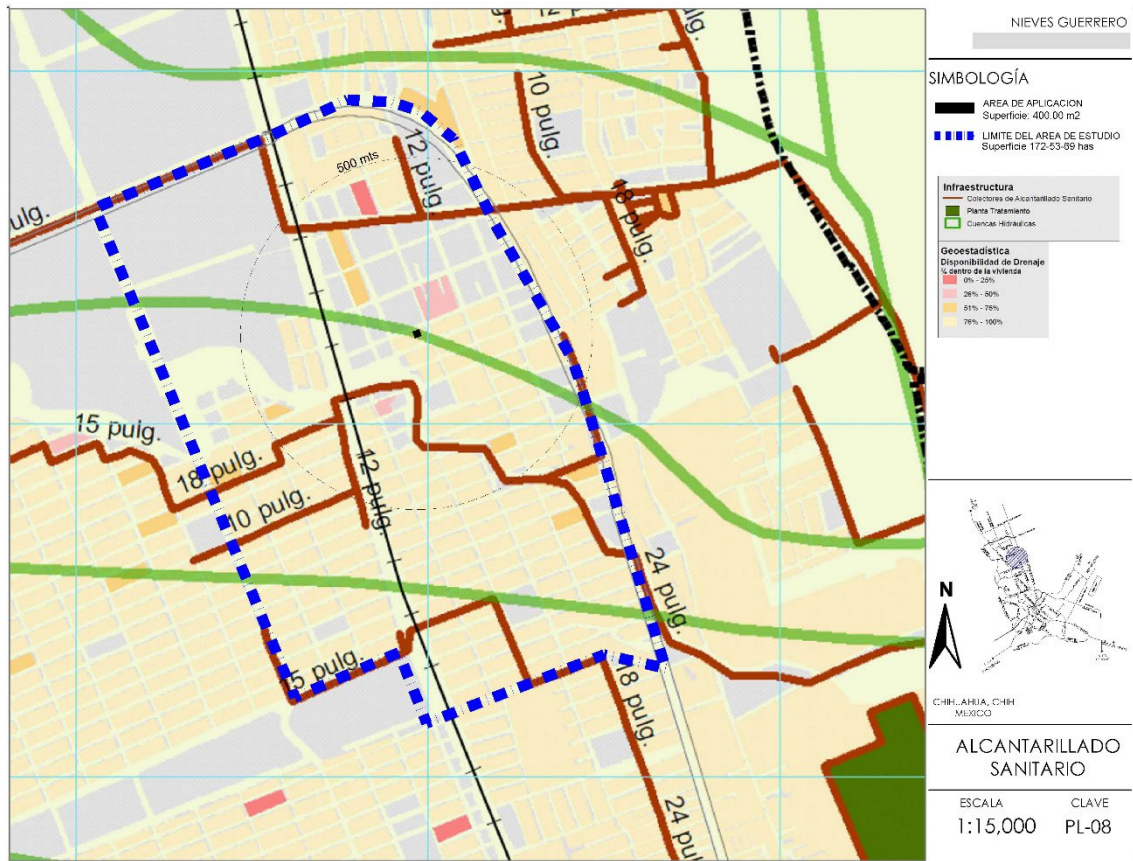


IMAGEN 52.- RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.

III.VIII. X. Infraestructura de Agua Tratada.

En la zona norte de la ciudad se encuentra ubicada una de las dos plantas de tratamiento de agua potable la cual fue la primera en construirse en la ciudad. Las líneas moradas son dirigidas hacia el complejo Industrial Chihuahua Principalmente para dar servicio principalmente en el mantenimiento de parque y áreas verdes reduciendo el empleo de agua potable en este uso.

La cobertura de la “Red Morada”, que cuenta con una extensión que asciende a 143 Km., lo que es difícil llegar a suministrar a una mayor cantidad de usuarios sin una expansión de la red. Dentro del área de estudio existen líneas de agua tratada al norte del predio en la colonia Jardines del Santuario.

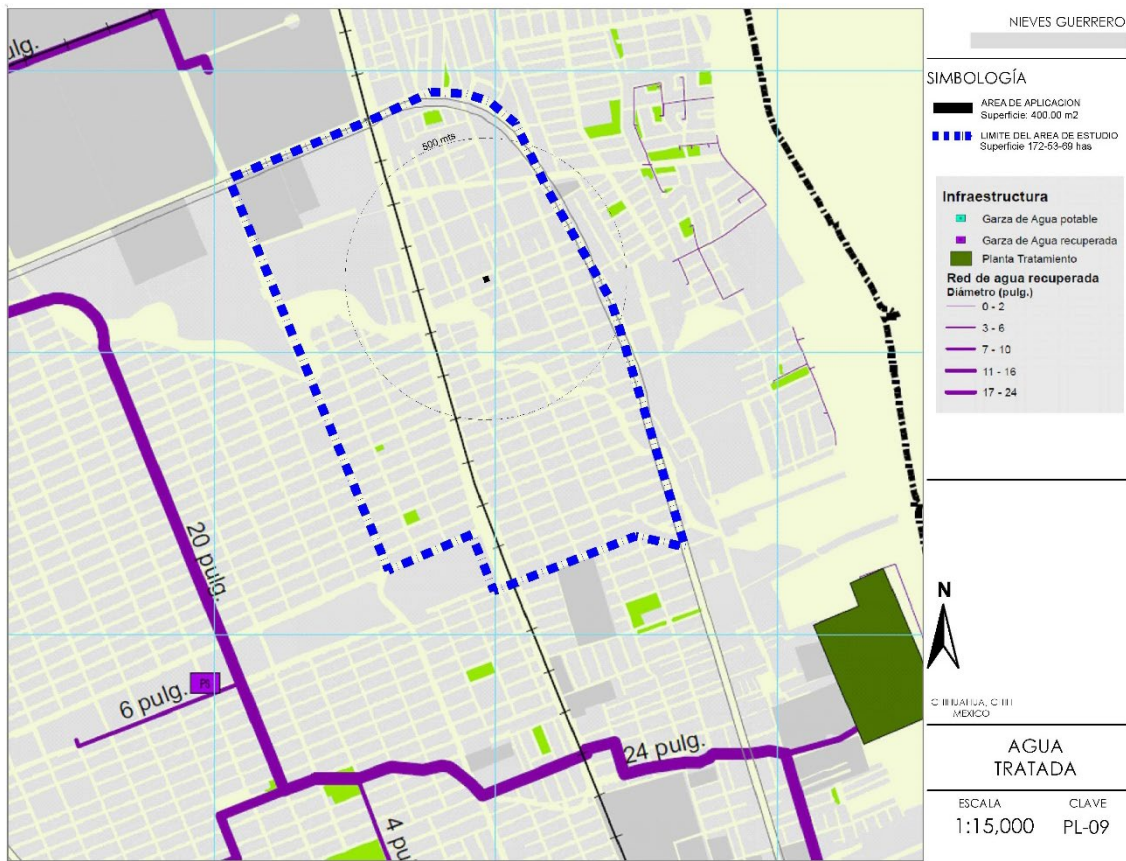


IMAGEN 53.- RED DE AGUA TRATADA DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.

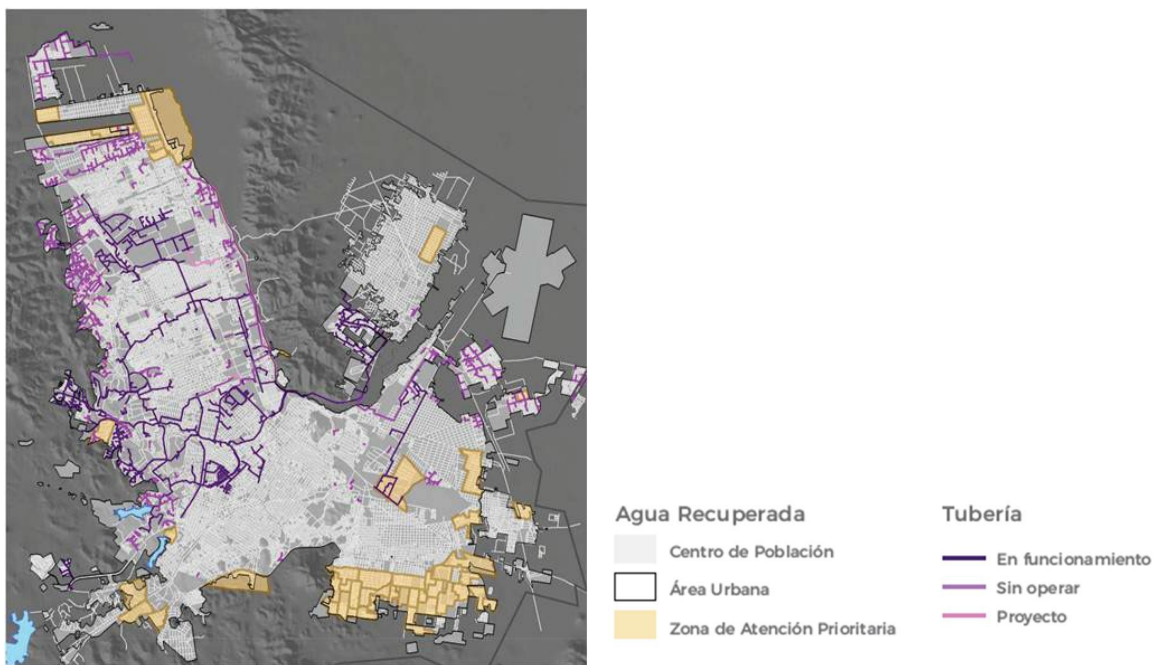


IMAGEN 54.- INFRAESTRUCUTRA DE AGUA TRATADA EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA FUENTE. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2016-2018.

III.VIII.XI. Infraestructura de Energía Eléctrica.

En la ciudad el consumo de energía eléctrica per cápita, indicador en el cual la ciudad de Chihuahua tiene un valor de 3.02 megawatts/hora per cápita.

La cobertura de energía eléctrica en la ciudad es de un 96%. La dotación de servicio en la zona sur y norte cercana al rio Sacramento es la que cuenta con más deficiencia.

La zona norte de la ciudad de Chihuahua cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella, la zona es atravesada por líneas de alta tensión en el sentido norte-sur, de donde mediante subestaciones de transformación y regulación de voltaje, se desprenden líneas troncales de media tensión que alimenta las redes de baja tensión que proporcionan el servicio a las viviendas en los fraccionamientos, Esta última construida subterráneamente de acuerdo con la normatividad de la CFE.

En el área de estudio se encuentra ubicada una línea de 115 kva sobre la Av. Alejandro Dumas (Av. De las Industrias) la cual de servicio a la zona norte principalmente al complejo Industrial Chihuahua en la zona este.



IMAGEN 55.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.

La planta generadora más cercana a Chihuahua es la planta de ciclo combinado “Planta Generadora Chihuahua II, El Encino”, que cuenta con una capacidad de 619 MW que se encuentra a 20 kilómetros de la Ciudad sobre la carretera a Ciudad Delicias.

Colindando al área de estudio al sur sobre la AV. De Las Industrias y calle Insurgencia Obrera dentro de la Unidad Deportiva Nuevo Milenio una subestación eléctrica de CFE.



IMAGEN 56.- SUBESTACIÓN CFE. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

III.VIII. XII. Infraestructura de Gas

Con respecto a la infraestructura de gas, en la ciudad se cuenta con el servicio de gas L.P. el cual se adquiere en los establecimientos denominadas gaseras y el gas natural, la cual tiene una cobertura de un 29.83%.

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

En el área de estudio la infraestructura de gas natural es baja se encuentra ubicada solo en algunas calles colindando con la Av. Homero, sobre la calle Venceremos esta una línea de principal de gas la cual lleva servicio al Complejo Industrial y a las áreas habitacionales ubicadas en la zona norte.

III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los fenómenos naturales son manifestaciones de procesos que son indispensables para los ciclos vitales de la tierra por ejemplo los fenómenos hidrometeorológicos, procesos geológicos. Sin los fenómenos naturales, nuestro planeta perdería el equilibrio que hace posible la subsistencia de la vida, a veces estos fenómenos se producen con tal magnitud que son capaces de afecta las condiciones de normalidad de las comunidades humanas y en casos extremos llegan a producir catástrofes.

Existe una clasificación de riesgos, riesgos naturales (en donde se encuentran ubicados los riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos) y los riesgos antropogénicos los cuales se distinguen por tener su origen en acciones humanas, principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad.

III.IX.I. Riesgos Naturales

Los riesgos geológicos pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, perdida o daño, social y económico, debido a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico.

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

De acuerdo con el mapa de Regionalización Sísmica de México del Servicio Sismológico Nacional de la UNAM, el municipio de Chihuahua está localizado en la región **A**. (Universidad Nacional Autónoma de México, 2017)



IMAGEN 59.- REGIONES SÍSMICAS DE MEXICO. FUENTE: SERVICIO SISMOLÓGICO NACIONAL UNAM.

Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, se encuentran con orientaciones bien definidas. Dentro del área de estudio no se encuentran ubicadas fallas que pudieran afectar esto debido a la topografía de la zona la cual tiene pendientes planas o muy suaves como se observó anteriormente.

Una falla es un plano de discontinuidad o discordancia de una masa rocosa material poco consolidado, en donde se observa, a diferencia de las fracturas, un movimiento relativo entre los bloques limitantes, es decir, la o las fallas rompen una masa de roca y desplazan a uno de los bloques con respecto al otro de manera diferencial, de tal forma que parece que este movido uno con respecto del otro.

Dentro del área de estudio no presentan riesgos geológicos, esta cercana a las fallas de Nombre de Dios y Falla de Sacramento, las cuales no representan riesgo alguno a la zona de estudio, así como el área de aplicación.

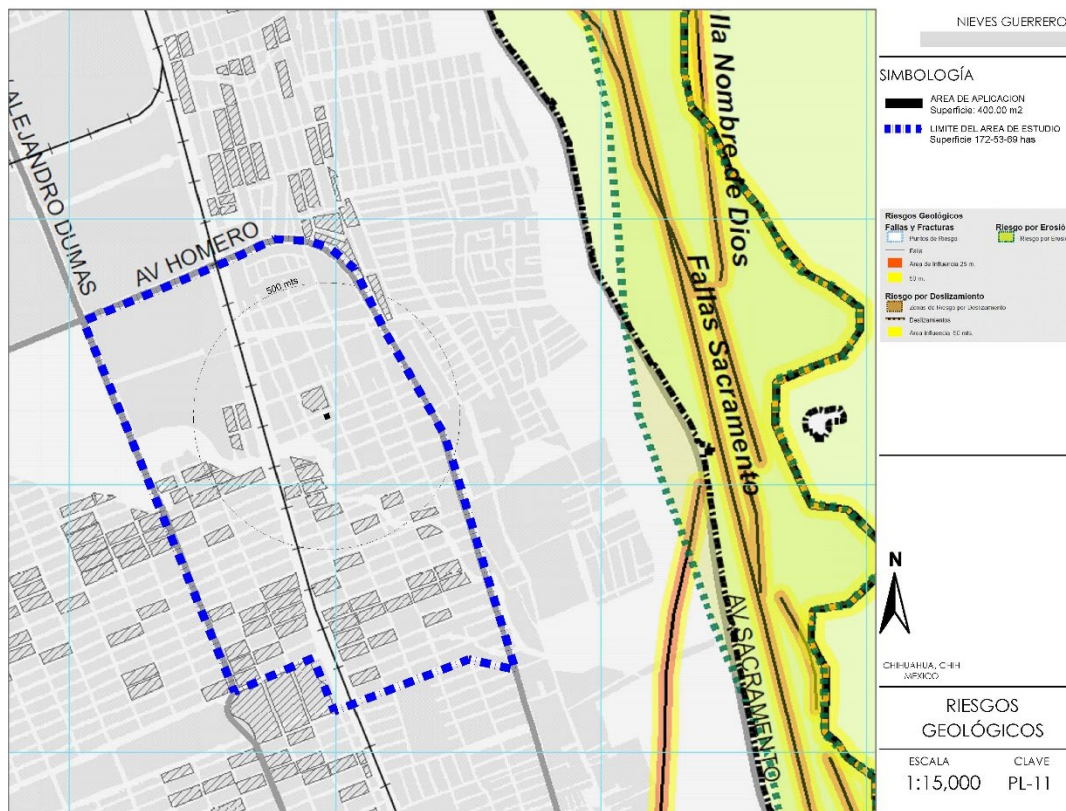


IMAGEN 60.- RIESGOS GEOLÓGICOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.

Los riesgos hidrometeorológicos son procesos o fenómenos naturales de tipo atmosférico, hidrológico u oceanográfico que pueden causar lesiones o la pérdida de vidas, daños a la propiedad o la degradación ambiental, tales como inundaciones, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequía, desertificación, incendios forestales, temperaturas extremas y heladas.

Las lluvias extraordinarias o lluvias atípicas son aquellas precipitaciones abundantes que superan la media histórica más una desviación estándar de precipitación en un punto determinado, cuya ocurrencia puede darse dentro o fuera del periodo correspondiente a la estación climática de lluvias. Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas.³

Los riesgos hidrometeorológicos están relacionados con las condiciones climáticas de un sitio, entre las que se incluyen variables como la precipitación en diferentes formas como granizo, nevadas, lluvias extraordinarias, temperaturas extremas, tormentas eléctricas, vientos, sequías, etc. (Atlas de Riesgos, 2009)

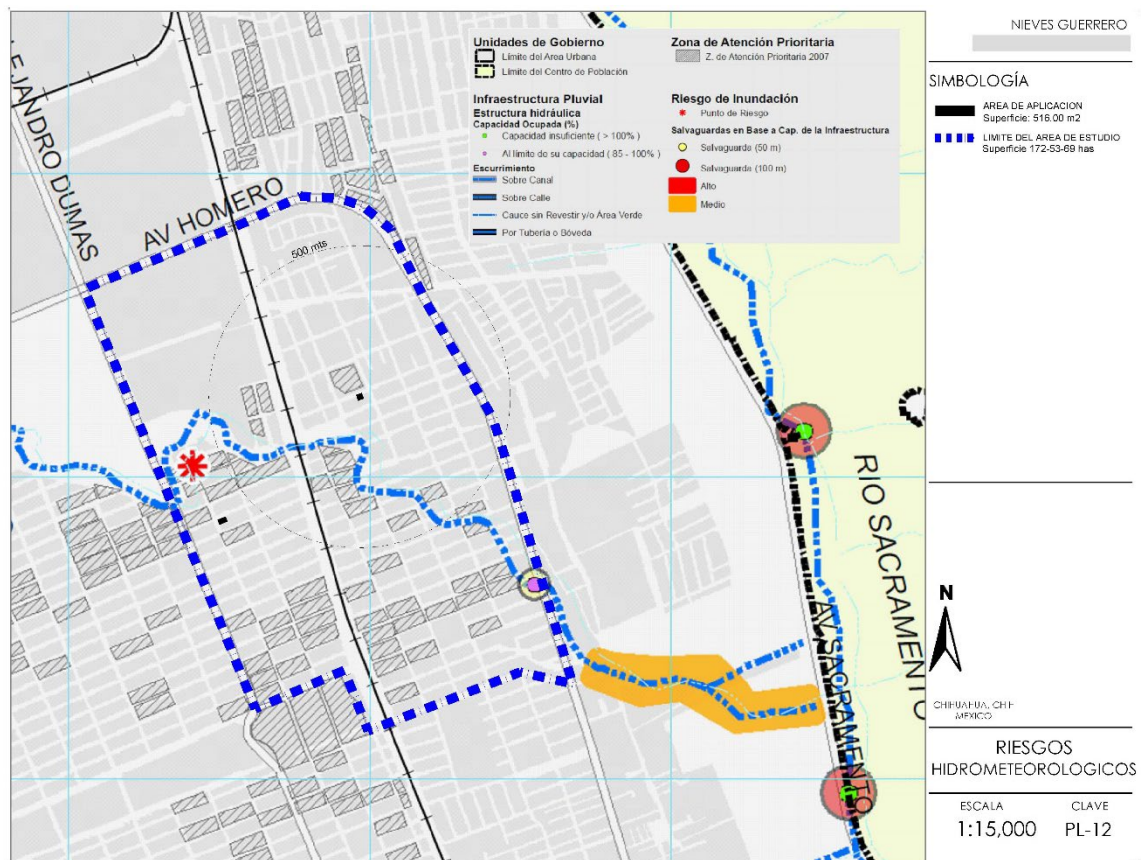


IMAGEN 61.- RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS EN LA ZONA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.

En el área de estudio se encuentra ubicado el arroyo El Picacho el cual cruza el área de oeste a suroeste el predio en esta zona se cuenta con cause sin revertir, generando un punto de riesgo en la Av. Alejandro Dumas en el cruce con la Av. Heroico Colegio Militar existe una salvaguarda que se encuentra al límite de su capacidad.

³Atlas de riesgos Municipio de Chihuahua 2015, Riesgos hidrometeorológicos. Municipium

El Plan sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua señala que no se tienen contempladas acciones de regulación en este arroyo, pero se deberá de considerar franjas de área verde a lo largo del cauce que aún no se ha revestido.



IMAGEN 62.- ARROYO EL PICACHO DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

III.IX. II. Riesgos Antropogénicos

En general, los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las situaciones naturales pueden condicionar su gravedad.

Los riesgos antropogénicos varían de acuerdo con el agente perturbador que los origina, como pueden ser los riesgos químico-tecnológicos, los sanitario-ambientales o los socio-organizativos.

Dado el importante incremento que ha registrado el sector industrial y de servicios en la ciudad se verifican los principales riesgos antropogénicos, esto con la finalidad de trascender de una cultura reactiva a una cultura preventiva.

Los riesgos identificados en la zona son aquellos surgidos de las actividades en la comunidad en determinados sitios y espacios concentradores de personas.

Colindando al área de estudio se encuentra ubicado el Complejo Industrial Chihuahua el cual es el parque industrial con mayor superficie de la ciudad y el cual cuenta con



IMAGEN 64.- EMPRESAS MAQUILADORAS DENTRO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

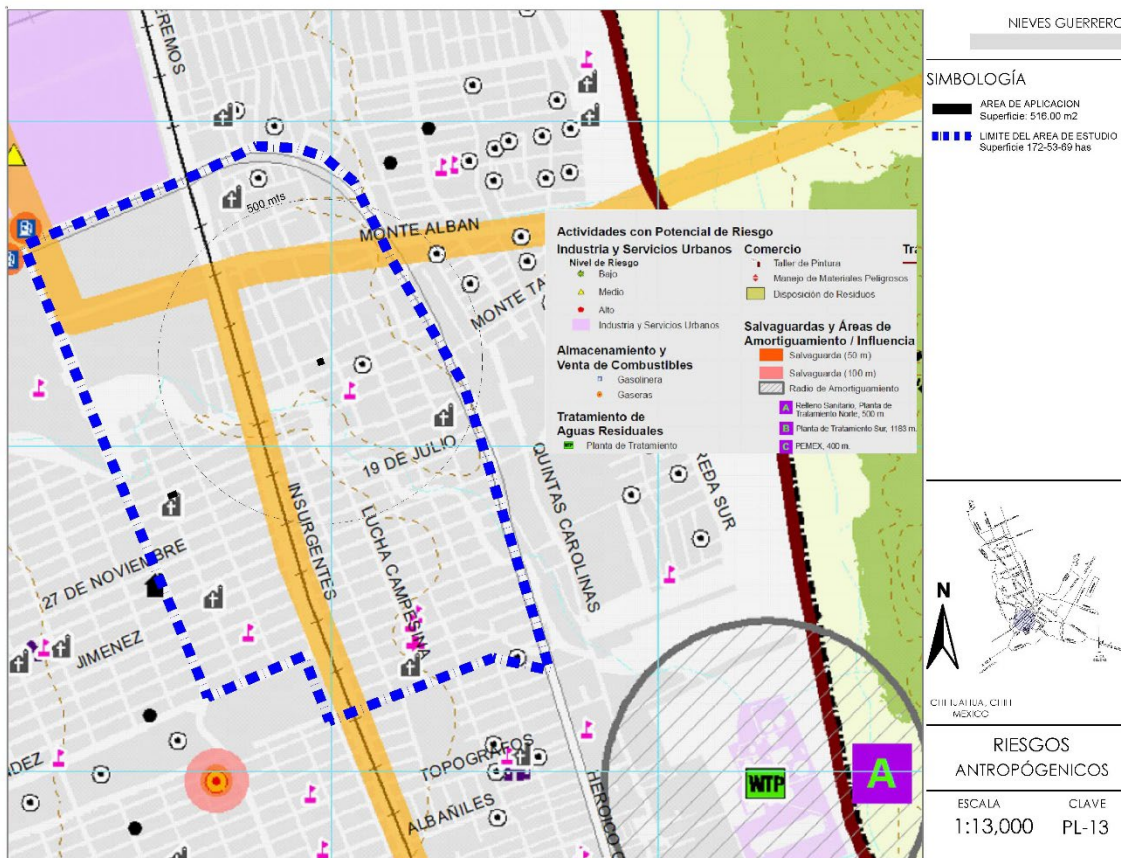


IMAGEN 65.- RIESGOS ANTROPOGENICOS DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACION.

Dentro del área de estudio los riesgos antropogénicos existentes son principalmente la ubicación de gasolineras, las cuales se encuentran ubicadas en el cruce de las avenidas Homero y Alejandro Dumas.



IMAGEN 66.- GASOLINERA DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

Estas no representan un potencial de riesgo bajo, sin embargo, su radio de salvaguarda de 150 metros a áreas concentradoras de actividades no afecta significativamente la zona del proyecto, considerando que estos equipamientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias.

En cuanto a gaseras estas se ubican fuera del área de estudio al sur en la Av. Heroico colegio Militar y calle Monte Potreros y en la calle Vicente Guerreo y Av. Alejandro Dumas



IMAGEN 67.- GASERAS CERCANAS AL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: GOOGLE EARTH.

En cuanto a problemática ambiental en el área de estudio se ubican algunos talleres y bodegas los cuales deben apegarse a las normas ambientales respecto a emisión de ruidos, y contaminantes. Como es el caso del predio colindante el cual es una bodega de almacenamiento.



IMAGEN 68.- AREA DE ALMACEN PREDIO COLINDANTE. FUENTE: ELABORACION PROPIA.



IMAGEN 69.- TALLERES DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

III.IX.III. Riesgos Sanitarios

Con base a lo que establece el Sistema de Protección Civil se determinaron los fenómenos de origen sanitario-ecológico en contaminación del aire, suelo y agua, desertificación, epidemias y zoonosis, plagas, lluvia acida y fuga toxica. La identificación de estos agentes perturbadores también está sujeta a las grandes concentraciones vehiculares, crecimiento de la población e industria.

Dentro del área de estudio se encuentran ubicadas industrias que pueden generar riesgos sanitarios pero clasificados como riesgos antropogénicos los cuales ya fueron observados en el apartado anterior.

En la zona norte de la ciudad se encuentra ubicada la planta de tratamiento de aguas residuales Norte la cual se encuentra a una distancia de 2.1 km aproximadamente por lo que no se encuentra dentro del radio de acción de dicha planta que es de 500m establecido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT.

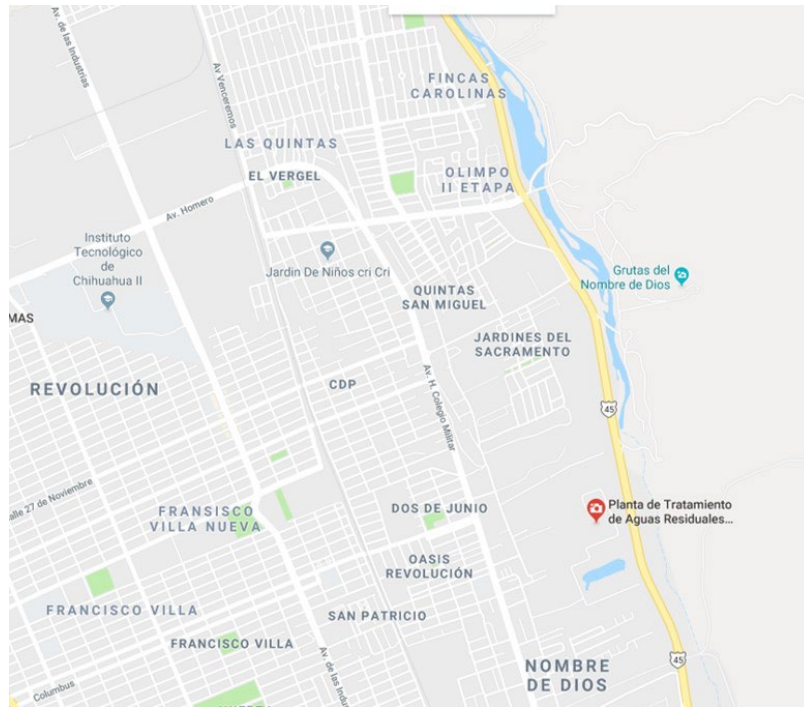


IMAGEN 70.- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. FUENTE: GOOGLE MAPS.



IMAGEN 71.- INSTALACIONES PLANTA DE TRATAMIENTO NORTE. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

III.X. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Se establecen los puntos fundamentales de diagnóstico y pronósticos relevantes para la autorización del cambio de uso de suelo del predio denominado **Nieves Guerrero**

Análisis Social y Económico

El Área de Estudio corresponde a una superficie aproximada de 172-53-69 ha, ubicada en la zona norte de la ciudad y la cual abarca las siguientes colonias; Revolución, CDP, Francisco Domínguez y El Vergel.

Dentro del área de estudio se tienen establecidos cuatro (4) AGEBS (Áreas Geo estadísticas Básicas). se considera que la población total dentro del área de estudio es de 17,227 habitantes.

Con los datos proporcionados por el INEGI, dentro del área de estudio la población que cuenta con servicio de salud es de 6,457 habitantes este se considera un bajo número de habitantes.

La población económicamente activa es de 3,623 habitantes con un rango de 1 a 5 salarios mínimos.

Medio Natural

En el área de aplicación la pendiente es muy suave (2-5 %), está pendiente se considera apta para el desarrollo urbano, así mismo esta zona ya se encuentra consolidada.

En el área de estudio de oeste a este se encuentra ubicado el arroyo El Picacho, este arroyo nace al suroeste de la ciudad de Chihuahua cerca de la vialidad circuito Universidad, este arroyo no presenta problemas especiales, salvo al final que en algunas calles descarga directamente por lo que trabajan como vado.

Medio Físico

Dentro del área de estudio se encuentran ubicadas zonas habitacionales de densidades altas (H-45, H-60 H 60+).

Las viviendas localizadas en el área cuentan con servicios básicos de energía eléctrica, alumbrado público, drenaje sanitario y agua potable. Dichos servicios han sido introducidos de manera paulatina, esto quiere decir que muchas de las viviendas se establecieron antes de contar con los servicios básicos.

El comercio establecido en la zona norte de la ciudad está ubicado principalmente en los corredores urbanos como es la Av. Heroico Colegio Militar, así como en la Av. De Las Industrias.

El uso de suelo industrial más cercano al área de estudio corresponde al Complejo Industrial Chihuahua colindando al norte

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada microindustria, principalmente de servicios como son talleres, servicios de soldadura, compra y venta de chatarra, venta de material para construcción, entre otros.

En la zona norte existe una carencia de equipamiento de salud, fuera del área de estudio se encuentra ubicada en la Av. Tecnológico las instalaciones de la Cruz Roja Mexicana

Las vialidades que permiten la comunicación de la zona con la ciudad y viceversa, son la Av. Heroico Colegio Militar, la Av. Alejandro Dumas (Av. De las Industrias) Av. Homero y la calle 21 de Mayo.

En el área de estudio el servicio de agua potable llega por la línea de 42" proveniente del acueducto Sauz-Encinillas por la calle Av. Cristóbal Colon e ingresa al Complejo Industrial Chihuahua por la Av. Cristóbal Colon.

En cuanto a infraestructura eléctrica, se encuentra ubicada una línea de 115 kva sobre la Av. Alejandro Dumas (Av. De las Industrias) la cual de servicio a la zona norte principalmente al complejo Industrial Chihuahua en la zona este.

Riesgos y Vulnerabilidad

Dentro del área de estudio no presentan riesgos geológicos, sin embargo, esta cercana a las fallas de Nombre de Dios y Falla de Sacramento las cuales no representan riesgo alguno a la zona de estudio.

En cuanto a riesgos hidrológicos se encuentra ubicado el arroyo El Picacho el cual cruza el área de oeste a suroeste el predio en esta zona se cuenta con cause sin revertir, generando un punto de riesgo en la Av. Alejandro Dumas en el cruce con la Av. Heroico Colegio Militar existe una salvaguarda que se encuentra al límite de su capacidad.

Colindando al área de estudio se encuentra ubicado el Complejo Industrial Chihuahua el cual es el parque industrial con mayor superficie de la ciudad y el cual cuenta con instalaciones que generan zonas vulnerables de sufrir un evento de riesgo químico, ya que cuenta con industria de niveles de riesgo: bajo, medio y alto

IV NORMATIVO

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

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua 6ª Actualización, instrumento que define las directrices hacia el desarrollo sostenible de la ciudad de Chihuahua para la construcción de un escenario de futuro o visión a largo plazo.

Entre las principales características de la propuesta de estructura urbana destaca el fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividades de jerarquía urbana (centro urbano, subcentros y corredores estratégicos) en los cuales se disponen usos mixtos intensos, equipamientos, comercio y servicios, aprovechando el radio de influencias que esos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad del área urbana actual.

Esto es para contrarrestar la actual dependencia de las zonas mono-funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. Se ordenan las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

IV.I.I. Políticas de Desarrollo Urbano

Las Políticas de Desarrollo Urbano contribuyen a darle claridad y precisión a los objetivos y evitar desviaciones por parte los múltiples y diversos agentes que se han encargado de llevar a cabo los programas y planes establecidos.

La definición de las políticas de desarrollo urbana fue producto de la planeación participativa. Donde se concibe un progreso económico y social equitativo y solidario, un aprovechamiento racionalizado del espacio urbano y un ambiente comunitario con identidad.

Las políticas de Desarrollo Urbano se describen a continuación.

El crecimiento integral y continuo de la ciudad: Se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano mediante la utilización de vacíos urbanos, para racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral.

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada

- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.
- Dotar de suelo y vivienda, fundamentados en la comprensión de la importancia y trascendencia de la producción social y la autoconstrucción, en localizaciones accesibles a empleo y los equipamientos sociales.
- Conectar e integrar la periferia con el casco urbano para homogenizar la estructura urbana y promover la equidad de oportunidades evitando el crecimiento discontinuo y disperso.

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

- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomenta la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

Regeneración urbana: Se aplicará en zonas que requieran una regeneración del tejido urbano, rehabilitación de la infraestructura, espacios públicos y edificios que lo conforman. Reactivación y estímulo económico del centro urbano, la revitalización y fortalecimiento de los subcentros urbanos pocos consolidados y el redesarrollo de subcentros y centros de distrito.

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

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

La mitigación de riesgos: Merecen mención las madererías, talleres, depósitos y distribuidores de combustibles, áreas de manejo de desechos sólidos y ladrilleras diseminadas en la mancha urbana las cuales son sujetas a políticas de mitigación de riesgos por explosión, incendio, generación de partículas suspendidas o contacto de

materiales peligrosos, así como la reducción de riesgos naturales y ambientales para salvaguardar la convivencia con sus zonas aledañas habitadas.

En base a los riesgos naturales y antropológicos identificados en la ciudad, se emprendan acciones preventivas como planes de contingencia, obras de infraestructura, limpieza y mantenimiento de arroyos, normas claras y reubicación de asentamientos irregulares en riesgo.

El desarrollo económico y la competitividad: La ciudad de Chihuahua se ha destacado por siempre ocupar importantes lugares en desarrollo económico del país, pero se enfrenta a 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.

Incrementar la competitividad en la ciudad para atraer y arraigar más y mejores inversiones en el campo de la investigación y desarrollo tecnológico, como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades. La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

Se plantea la necesidad de propiciar otro tipo de dinámica económica basada en el talento y el conocimiento, la innovación y aprovechar la posición estratégica que le confieren a Chihuahua una vocación, sino internacional, si fuertemente binacional.

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

IV.I. II. Usos de Suelo

La zonificación secundaria obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Urbana 6ª actualización, donde habiéndose detectado el Centro Urbano como principal polo de actividades en la ciudad y también los polos concentración de actividades al norte y suroeste.

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. Por lo que se diversifican y equilibran los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) para que estos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua 6a Actualización, define al área de aplicación con uso de suelo habitacional con densidad H35.

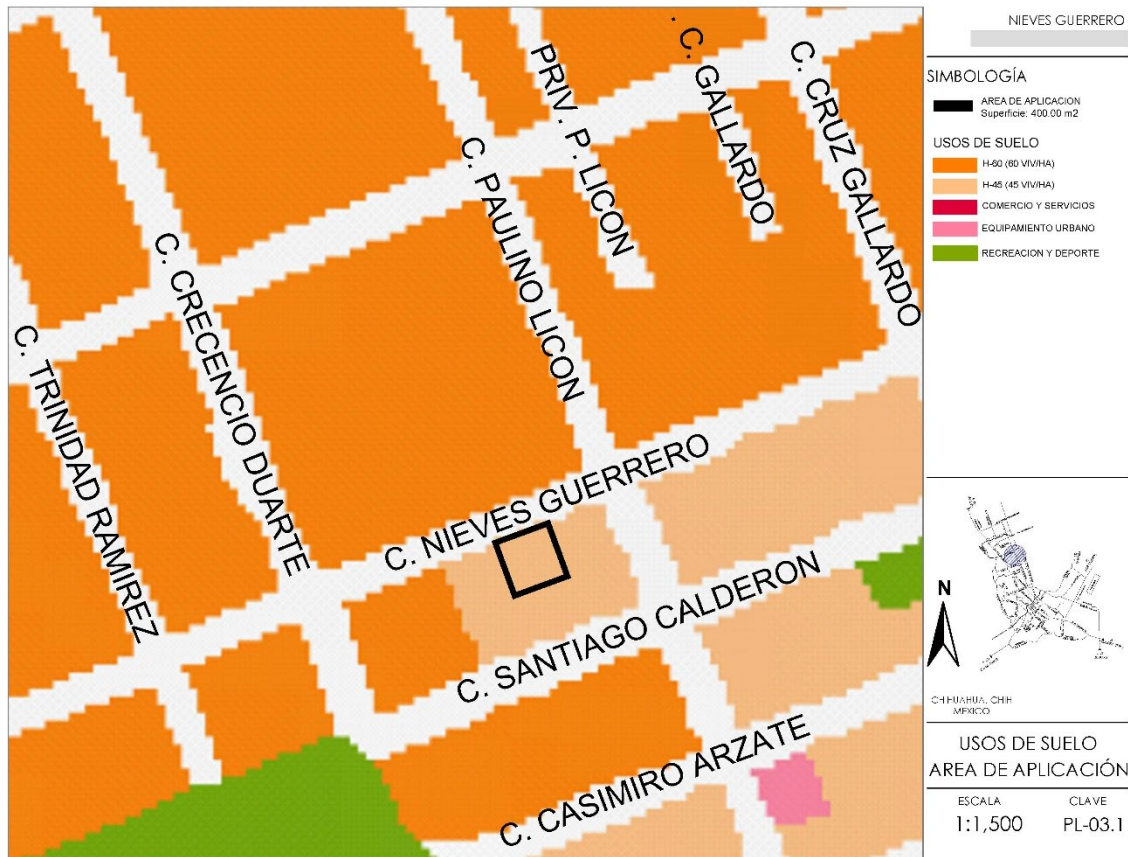


IMAGEN 72.-USO DE SELO DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.

IV.I.III. Vialidad

La infraestructura vial es un sistema integral a través de la cual se otorga conectividad terrestre para el desplazamiento de personas y carga de forma confortable y segura.

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

La ciudad de Chihuahua cuenta con 15 distribuidores viales, 28 puentes vehiculares, 335 km de vialidades primarias, 15 pares viales, 68 km de circuito interior y 94 km de libramientos que dan soporte al funcionamiento de la ciudad.

En el área de estudios la infraestructura vial se encuentra bien consolidada, existen vialidades de primer orden y primarias las cuales dan servicio a sus habitantes.

El área de aplicación se encuentra ubicada en la calle Nieves Guerrero, la cual es una vialidad local que actualmente no cuenta con pavimentación.

Con la implementación del cambio de uso de suelo solicitado no se proponen el desarrollo de nuevas vialidades.

IV.I. IV. Infraestructura

Agua potable

El abasto del agua potable en la ciudad es por medio de la extracción de pozos y almacenada en tanques para su distribución, pero las fuentes de abastecimiento de agua potable son cada vez más distantes y se encuentran en estado de sobreexplotación.

El abasto de agua potable al área de estudio se realizar principalmente por los pozos denominados Sacramento Viejo 1 ,2 y 3

En la Av. Venceremos se encuentra una línea de 10 pulgadas de diámetro y sobre la Av. Víctor Hugo se encuentra una línea de 20 a 42 pulgadas de diámetro, las cuales dar servicio a la zona

Alcantarillado Sanitario

Existen viviendas en la ciudad las cuales aún no cuentan con el servicio de alcantarillado sanitario, pero la mayoría se encuentran ubicados dentro de los polígonos de atención prioritaria ya definidos.

Dentro del área de estudio se cuentan con varias líneas colectoras de drenaje sanitaria las cuales dan servicio a la zona, sobre la calle Salvador Díaz Casas se encuentra ubicada una línea de 18 pulgadas, por lo que el área de aplicación cuenta con drenaje sanitario conectado a la red general.

Energía eléctrica

El área de estudio se encuentra ubicada una línea de 115 kva que pasa por la Av. Alejandro Dumas (Av. De Las Industrias), la cual abastece a la zona norte.

IV.II. OBJETIVO GENERALES

El objetivo general del presente documentos es generar un instrumento técnico de planeación para la realización de una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en el cual se genere el cambio de uso de suelo de un predio ubicado al norte sobre la calle Nieves Guerrero No 4106 lote 11 Manzana 27 Zona1 de la colonia Francisco Domínguez el cual cuenta con un uso de suelo habitacional con densidad H35. se pretende modificar a un uso de suelo Mixto Intenso así mismo se pretende modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo a 1.

IV.III. OBJETIVO PARTICULARES

IV.III. I. Estructura Urbana y Suelo.

Utilización ordenada del suelo en congruencia con el medio construido, con el propósito de incrementar la densidad urbana y potenciar la capacidad económica y la diversificación del subcentro norte.

Aprovechamiento de la infraestructura que cuenta la zona.

Realizar una dinámica más ordenada para la regulación y mercado del suelo.

Generar la existencia de usos de suelo más diversos

IV.III. II. Vialidad

Aprovechar la relación entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad. Esto con el fin de evitar congestionamientos viales que se producen en algunas zonas del área de estudio.

Generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

IV.III.III. Actividades Productivas

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

Desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonadores del crecimiento económico.

IV.III. IV. Aspectos sociales

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

Atención a las necesidades urbanas generadas por los cambios demográficos poblacionales.

Resolver el problema de la falta de coordinación interinstitucional del sector público y privado para abatir el rezago del desarrollo urbano, por medio de nuevos instrumentos que atiendan las necesidades del desarrollo social y cultural de la población.

IV.III. V. Infraestructura

Aumentar la capacidad de la infraestructura instalada en zonas estratégicas para hacer posible la consolidación e intensificación de los usos del suelo.

Implementación de energías alternativas y seguras para reducir el gasto ecológico y económico en el consumo de agua y energéticos.

IV.III.VI. Medio ambiente

Proporcionar una cultura de salud ambiental, respeto hacia el medio ambiente y la protección al agua, aire y suelo.

Promover el desarrollo sostenible y el ordenamiento territorial con criterios de prevención de desastres.

IV.III. VII. Administración y gestión

Establecer la sostenibilidad urbana y la calidad de vida para que el marco jurídico adquiriera carácter humano y responsable.

Promover una planeación urbana participativa propositiva e informada entre la población y los diferentes actores del desarrollo urbano.

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

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

IV.IV.I. Distribución y dosificación de suelo

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

En la zona urbana actual, se plantea la consolidación de la mancha urbana actual mediante una política de densificación, ocupando grandes y pequeños baldíos. El Plan de Desarrollo reglamenta para la zona urbana actual usos generales agrupados por su afinidad.

Para efectos de normatividad de dosificación de usos de suelo quedará sujeto a la descripción de la siguiente tabla.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

IMAGEN 73.- DOSIFICACION DE USOS DE SUELO ESPECIALES Y NO HABITABLES. FUENTE. PDU DE LA CIUDAD 6ª ACTUALIZACION

IV.IV. II. Secciones Viales.

Para lograr una adecuada estructuración de la vialidad existente, se plantea la consolidación de anillos periféricos y vialidades radiales que los unen, dándoles la continuidad necesaria para cumplir con este fin y estableciendo las restricciones convenientes para la creación de la red vial requerida en la zona urbana actual.

Es necesario el establecimiento de acciones para mejoramiento operativo y físico, especialmente en los nodos o intersecciones y evitar congestionamientos viales ya que esta oferta o demanda de productos se ubica en una zona de la ciudad no abarrotada y de fácil acceso para la población en general.

IV.IV.III. Estructura Urbana

En cuanto a la estructura urbana que se propone se constituye de cuatro tipos de centralidades divididos en estos cuatros componentes debido a su nivel de servicios, centro urbano, subcentros urbanos, centros de distrito y centros de barrio.

Cada uno de los cuatro componentes contendrá centros laborales, equipamiento de nivel urbano, espacio público, comercio y servicios, cuya magnitud se ha de ajustar a la propia magnitud del nivel del componente.

El área de estudio se encuentra ubicado en el área de influencia del subcentro norte

IV.IV. IV. Objetivos.

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta privilegiando los predios baldíos ubicados dentro del casco urbano.

Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.

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

IV. V. SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL)

IV.V.I. Equipamiento Urbano

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

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

Se deberá de hacer el cálculo para cubrir las necesidades de la población tomando en cuenta los elementos existentes y queridos para los diferentes grupos de educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, administración pública y servicios.

IV.V. II. Vialidad

El criterio para el diseño y funcionamiento adecuado de las vialidades actuales y propuestas se estructuran sus características de acuerdo con la jerarquía de cada una de ellas.

Diseño de Vialidades				
Características	Vía Regional	Vía Primaria	Vía Secundaria	Vía Local
Población a Servir	Nivel Urbano Regional	Nivel Urbano	Nivel Distrital	Nivel Local
Velocidad de Proyecto	70 - 110 Km / Hr	50 - 70 Km / Hr	40 - 60 Km / Hr	30 - 50 Km / Hr
Velocidad de Operación	55 - 80 Km / Hr	40 - 60 Km / Hr	30 - 55 Km / Hr	15 - 45 Km / Hr
No. de Carriles por Sentido	Central 3-5 Lateral 2-3	Central 2-4	Central 1-2	Central 1
Ancho de Carriles	3.50 - 3.65 m	3.30 - 3.65 m	3.00 - 3.30 m	3.00 m
Ancho Carriles	N.P	2.50 m	2.50 m	2.50 m
Ancho de Banquetas	2.00 m	2.50 - 6.50 m	2.50 - 5.00 m	2.00 - 4.50 m
Derecho de Vía	50.00 - 100.00 m	1 Sentido 20.00 m Min 2 Sentidos 30.00 m Min	20.00 - 30.00 m	12.00 - 15.00 m
Separación entre Vías	3000 m Min	800 - 2000 m	200 - 600 m Min	50 - 100 m Min
Pendiente Longitudinal	Tramo Largo 4% Tramo Corto	Tramo Largo 5% Tramo Corto	Tramo Largo 8%	Tramo Largo 12 - 15 %

IMAGEN 74.- MANUAL DE PROYECTO GEOMÉTRICO DE CARRETERAS DE LA SCT. FUENTE: SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

IV. VI. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

IV.VI. I. Zonificación

ARTICULO 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:

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.

ARTÍCULO 19. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y zonificación que regulan el aprovechamiento del suelo en los centros de población.

Es obligación de las autoridades difundir y poner a disposición para su consulta en medios electrónicos y físicos la información relativa a los instrumentos de planeación y desarrollo urbano mencionados en el artículo 37 de esta Ley, los datos relativos a las autorizaciones, licencias y permisos en que intervengan, así como las inversiones y proyectos en la materia, resguardando, en su caso, los datos personales protegidos por las leyes correspondientes.

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.

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.

Artículo 64. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se derivarán de los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y tendrán por objeto:

- I. Precisar la zonificación de un área específica dentro de un centro de población.

IV.VI. II. Ordenamiento Ecológico

ARTÍCULO 59. Los Planes Municipales a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, deberán ser congruentes con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, e incluirán el diagnóstico, las políticas, las estrategias y los demás lineamientos para el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio municipal, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al ordenamiento ecológico local.

ARTÍCULO 60. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano tendrán como objetivos:

- I. Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.

IV.VI.III. Infraestructura

ARTÍCULO 116. Toda acción urbanística que implique mayores demandas a las redes de infraestructura, equipamiento o a servicios públicos existentes, se realizará hasta que se construyan o se garanticen de manera satisfactoria las obras correspondientes que permitan atender el servicio faltante demandado. Los costos correrán a cargo de sus promotores y de las personas propietarias o poseedoras de los inmuebles, y se sujetarán a las normas y regulaciones que establece esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Una vez ejecutadas y recibidas por las autoridades competentes las obras de que se trate, correrá a cargo de los gobiernos federal, estatal o municipales, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento de la infraestructura, equipamiento o prestación de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 119. Toda acción urbanística que requiera la construcción o ampliación de la infraestructura para su incorporación o enlace con la zona urbana, deberá contemplar, por lo menos:

- I. En vías públicas: los requerimientos de espacios necesarios para satisfacer la movilidad de la zona, como vialidades, paraderos, estaciones, carriles exclusivos para transporte público, ciclovías, andadores y puentes peatonales u otras, así como los necesarios para conformar e integrarse con las redes ya existentes o previstas en la planeación para el resto del centro de población; en ningún caso podrán tener una sección menor que las vías públicas que se prolongan, a menos de que así lo justifique un estudio de vialidad, debidamente acreditado ante la autoridad.
- II. En materia de agua: el drenaje y alcantarillado; prever el abasto y suministro de agua potable, así como el manejo y aprovechamiento de aguas residuales y pluviales, incluyendo su conexión a los sistemas existentes, los cuales deberán sujetarse a las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.

- III. En materia de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos: asegurar que existe cobertura y capacidad para la gestión integral de los residuos.
- IV. Previa a la escrituración de ventas, las garantías para asegurar el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento de las redes de infraestructura, hasta en tanto no se dé la municipalización de las obras.

Artículo 236. Las personas particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, deberán pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto la persona solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención.

Los fraccionadores, promotores o promoventes, al solicitar las autorizaciones de sus proyectos, convocarán a los operadores privados de redes de infraestructura, a incluir sus proyectos con los requeridos por los reglamentos correspondientes; en caso de que los operadores privados no deseen participar desde el inicio de la solicitud de autorización y de las obras de urbanización promovidas, este notificará acerca de esta decisión a la autoridad correspondiente para que esta a su vez los convoque a participar.

En caso de que los operadores privados decidan construir sus obras de infraestructura o equipamiento, posteriormente al inicio, durante el proceso o conclusión de las obras efectuadas por el fraccionador, promotor o promovente, las obras deberán efectuarse de forma subterránea; la autoridad establecerá las condiciones necesarias para que estas sean llevadas a cabo sin daños y perjuicios a las obras ya construidas y se conserve el estado físico e imagen del desarrollo en cumplimiento también a los reglamentos vigentes.

Artículo 283. La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público, así como la recepción de las obras de alumbrado público se regularán por la normatividad federal aplicable, así como a través de los reglamentos municipales y planes de desarrollo urbano de centros de población correspondientes.

IV.VI. IV. Conjuntos Urbanos

Artículo 260. Los conjuntos urbanos podrán constituirse a través del régimen de propiedad en condominio o ser de propiedad individual, copropiedad y administración fiduciaria; estos serán de tipo horizontal, vertical o mixto y solo podrán desarrollarse en las zonas previstas en un instrumento de planeación vigente.

Artículo 261. Los conjuntos urbanos deberán promover la intensidad del uso del suelo, con más de un uso y contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto mismo y el entorno inmediato.

Artículo 262. Los municipios deberán promover la constitución de conjuntos urbanos, a través de incentivos urbanos y fiscales.

Artículo 264. Para el diseño, aprobación y construcción de las obras de urbanización que deban realizarse en los conjuntos urbanos, se deberán observar las disposiciones de esta Ley, el instrumento de planeación en donde esté situada la acción urbanística, la reglamentación municipal y demás normas aplicables.

I.-Habitacional urbano

II.-Habitacional suburbano o rural

III.- Comercial y de servicios

IV.- Industriales

V.- De cementerios o Parques Funerarios

SECCIÓN CUARTA

DE LOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 242. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por las leyes. Para la determinación de su ubicación y características, se estará a los instrumentos de planeación correspondientes.

IV.VI. V. Lotes y áreas de donación

Artículo 267. Las áreas de cesión gratuita son aquellas superficies de terreno que se requieren para fines públicos, y se componen del suelo que entrega el fraccionador, promovente o promotor al Municipio, de forma gratuita y sin gravamen, para destinarse a infraestructura, equipamiento y áreas verdes de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional.

Las áreas de cesión gratuita deberán tener las medidas y ubicarse en lugares que permitan su máximo disfrute y la mejor calidad en función de los derechos humanos de las personas residentes.

Artículo 268. El equipamiento estará estrechamente vinculado a la población y la superficie que ocupa. El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos, edificaciones y conjuntos urbanos, se resolverá en las áreas de cesión gratuita definidas en los instrumentos de planeación que correspondan, y se ubicarán

dentro de las mismas unidades o a una escala urbana mayor, considerando las siguientes disposiciones:

I. La dosificación de equipamiento se hará de acuerdo con los criterios técnicos y normas específicas establecidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, así como cualquier otra normatividad aplicable.

II. La determinación de la superficie necesaria para el equipamiento se determinará a partir del equipamiento existente en la colonia, sector o centro de población.

III. Cuando la población del fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, o el área que deba cederse no sea de utilidad de acuerdo con los instrumentos de planeación vigentes, se observará lo dispuesto en el siguiente artículo.

IV.VI.VI. Vialidad

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueteta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

I. Banqueta: 2.50 metros.

II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.

II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueteta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

Artículo 134. Las calles deben ser aptas para desalojar escurrimientos superficiales, para evitar encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Los espesores de pavimentación y subrasantes se harán de acuerdo a los estudios de mecánica de suelos y tráfico vehicular previstos, según sea el caso.

IV.VII. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

IV.VII. I. Gestión ambiental

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

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

Artículo 11.- Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 12.- El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

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

Artículo 14.- Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras Leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

IV.VII. II. Política ambiental

Artículo 26.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

- I. Los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad; de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del Estado;
- II. Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una productividad óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad;
- III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- IV. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones;
- V. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos;
- VI. Los recursos naturales renovables deben utilizarse de manera que se asegure su óptimo aprovechamiento y el mantenimiento de su diversidad y renovabilidad;
- VII. Los recursos naturales no renovables deben utilizarse de modo que se evite el peligro de su agotamiento y la generación de efectos ecológicos adversos;
- VIII. La coordinación entre distintos niveles de Gobierno y la concertación con la sociedad, son indispensables para la eficacia de las acciones ecológicas;
- IX. Los sujetos principales de la concertación ecológica son los individuos, los grupos y organizaciones sociales. El propósito de la concertación de acciones ecológicas es reorientar la relación entre las actividades del desarrollo, la sociedad y la naturaleza;
- X. En el ejercicio de las atribuciones que las Leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico;
- XI. Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano. Las autoridades, en los términos de ésta y otras Leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho;
- XII. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población;
- XIII. Es interés del Estado que las actividades que se lleven a cabo dentro de su territorio y en aquellas zonas de su jurisdicción, no afecten el equilibrio ecológico internacional o nacional;
- XIV. Las autoridades competentes, en igualdad de circunstancias ante los demás Estados, promoverán la preservación y restauración del equilibrio de los ecosistemas regionales.

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

- I. Planeación ambiental;
- II. Ordenamiento ecológico;
- III. Criterios ambientales en la promoción del desarrollo;
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos;
- V. Evaluación del impacto ambiental;
- VI. Normas Técnicas Ecológicas Estatales;
- VII. Investigación y educación ambientales; e
- VII. Información y vigilancia

IV.VII.III. Planeación ambiental

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

Artículo 29.- En la planeación del desarrollo económico, industrial y urbano y de conformidad con la política ambiental, deberán incluirse estudios y la evaluación del impacto ambiental de aquellas obras, acciones o servicios que se realizan en el Estado.

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

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

IV.VII. IV. Ordenamiento Ecológico

Artículo 31.- El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal;
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo;
- IV. La ordenación urbana del territorio y los programas de Gobierno Estatal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda, así como las obras del sector privado;
- V. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local;
- VI. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas;
- VII. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal;
- VIII. Los demás casos previstos en esta Ley y demás disposiciones legales relativas.

Artículo 32.- Para el ordenamiento ecológico regional se considerarán los siguientes criterios:

- I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas;
- II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes; y
- III. Los asentamientos humanos, las actividades humanas y los fenómenos naturales causan y pueden causar desequilibrio en los ecosistemas.

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

IV.VII. V. Criterios Ecológicos

Artículo 34.- En la planeación y realización de acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública estatal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, que se relacionen con la promoción del desarrollo sustentable de la Entidad, se observarán los criterios ecológicos que establezcan esta Ley y demás disposiciones que de ella emanen.

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

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

IV.VII.VI. Impacto Ambiental

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

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

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

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

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

- I. Zonas y parques industriales;
- II. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población;
- III. Las demás a que se refiera esta Ley.

Artículo 44.- Para la evaluación del impacto ambiental, se requerirá la siguiente información mínima en cada obra o actividad:

- I. Su naturaleza, magnitud y ubicación;
- II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental;
- III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos; y
- IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

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

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

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

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

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

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

Artículo 47.- Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría dictará la resolución correspondiente, considerando la opinión de los Gobiernos Municipales involucrados. En dicha resolución podrá:

- I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados;
- II. Negar dicha autorización;
- III. Otorgarla condicionada a la modificación del proyecto de obra o actividad, a fin de garantizar que se eviten o atenúen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la operación normal y aún en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse para la ejecución de la obra o la realización de la actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos. Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en el Capítulo VI, Título XI, de la presente ley.

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

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

Artículo 49.- La Secretaría establecerá un Registro Estatal de Prestadores de Servicio, en el que deberán inscribirse todos aquellos interesados en realizar evaluaciones del riesgo ambiental, presentando una solicitud con la información y los documentos que acrediten el nivel técnico y académico, en los términos que el reglamento respectivo establezca. Para verificar la capacidad y aptitud de los prestadores de servicios para realizar las manifestaciones de impacto ambiental y los estudios de análisis de riesgo, la Secretaría podrá practicar las investigaciones necesarias.

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

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

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

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

IV.VIII.I. Usos Reservas y Destinos

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

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

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

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

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

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

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

IV.VIII. II. Fraccionamiento de terrenos

Artículo 79. Para los efectos de este Capítulo se estará a lo dispuesto por la Ley y por la Ley de Equilibrio Ecológico. Quienes pretendan establecer un fraccionamiento deberán realizar las etapas de revisión de anteproyecto y proyecto ejecutivo.

Para la revisión y autorización de los fraccionamientos bajo cualquier régimen de propiedad deberán presentar un anteproyecto preliminar del conjunto con solución de la estructura vial, además del plano del contexto y proyecto geométrico con su relación y especificación de áreas correspondientes, levantamiento topográfico con curvas de nivel a cada metro, propuesta de nomenclatura de calles y nombre del fraccionamiento, factibilidades de servicio de agua potable, drenaje sanitario y agua tratada emitida por la JMAS así como de suministro de energía eléctrica por la CFE, y presentar la acreditación de propiedad y personalidad. Será atribución de la Comisión de Regidores en materia de desarrollo urbano sostenible y nomenclatura, otorgar autorización para obras de movimiento de terracerías, una vez aprobado el anteproyecto de lotificación.

El proyecto ejecutivo deberá ser integrado por los planos y documentos que a continuación se señalan, debidamente firmados por el Director Responsable de Obra ante la Dirección, en original y copia en archivo digital:

Paquete A.- Documentación Oficial. - Deberá de presentar los documentos relacionados con constancias, certificados y factibilidades de los diferentes organismos relacionados con los servicios y planeación del desarrollo urbano.

Paquete B.- Proyecto Ejecutivo. - Ingenierías, planimetrías, altimetrías y estudios técnicos.
Paquete C.- Memoria Técnica Descriptiva. - Descripción de la lotificación, así como estudios y presupuestos.

Paquete D.- Documentación Legal. - Acreditaciones y certificados, así como reglamentos internos.

Paquete E.- Documentos Opcionales. - Documentos legales y técnicos específicos para el desarrollo.

Recibida la solicitud y documentos anexos la Dirección dispondrá de diez días hábiles para emitir el dictamen técnico correspondiente, de acuerdo a los planes de desarrollo urbano y los decretos sobre provisiones, usos, reservas y destinos. Cuando la información proporcionada así lo permita, de requerirse datos adicionales o correcciones, lo comunicará al interesado dentro del mismo término y resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la corrección efectuada.

IV.VIII.III. Infraestructura

Artículo 89. Tratándose de infraestructura:

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

IV.VIII. IV. Equipamiento Urbano

Artículo 88. Los fraccionadores estarán obligados a entregar al Municipio áreas de donación para equipamiento urbano y servicios con frente a vía pública. Los propietarios de predios que no formen parte de fraccionamientos protocolizados deberán entregar al Municipio el área correspondiente para servicios al momento de realizar una acción urbana. El Municipio determinará las vialidades primarias o secundarias que por su importancia en la estructura vial de la ciudad deban ser consideradas como vías públicas, así como los porcentajes correspondientes de área para servicios:

I. Con densidad bruta de hasta 40 viviendas por hectárea, corresponderá al 11% de la superficie total del predio a fraccionar;

II. Con densidad bruta de 41 hasta 80 viviendas por hectárea, corresponderá al 12% de la superficie del predio a fraccionar;

III. Con densidad bruta mayor a 80 viviendas por hectárea, corresponderá a 20 metros cuadrados por unidad de vivienda;

IV. En los conjuntos urbanos en régimen de propiedad en condominio de tipo habitacional, la superficie a ser donada al Municipio deberá de sujetarse a lo dispuesto por la Ley;

V. En fraccionamientos industriales y campestres se donará el 10% del área total, y

VI. En fraccionamientos comerciales, se donará el 12% del área total.

IV.VIII.V. Condominio

Artículo 93. Los condominios se dividen en áreas privativas, áreas comunes y áreas comunes de uso restringido.

- I. Las áreas privativas son aquellas de propiedad exclusiva del condómino;
- II. Las áreas comunes son aquellas cuya propiedad es común al conjunto de condóminos y que debe permanecer indivisa, y de uso general para los mismos, y
- III. Las áreas comunes de uso restringido son aquellas cuya propiedad es común a solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del condominio o modificadas por la asamblea de condóminos.

IV.VIII.VI. Vía Pública

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

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

IV.IX. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

El Plan Estatal de Desarrollo se encuentra estructurado para dar cumplimiento a la visión del gobierno y del tipo de estado deseado.

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua 2022-2027 el eje rector que se aplicaría a la presente propuesta de modificación es el eje 2 Crecimiento económico innovador y competitivo.

EJE 2 Crecimiento económico innovador y competitivo.

Objetivo Estratégico del Eje: Lograr un entorno económico competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región, que propicie la generación de oportunidades de empleo de calidad con una alta inclusión en todos los sectores productivos y regiones del estado.

APOYO A LA INDUSTRIA

Desarrollo y fortalecimiento de la industria chihuahuense

Objetivo específico:

Incrementar la competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas de la industria de la transformación del estado.

Estrategia:

Gestionar incentivos fiscales e infraestructura para el desarrollo industrial.

Línea de acción

- 1.- Impulsar incentivos fiscales y no fiscales para el desarrollo industrial de las empresas en actividades económicas de alto valor.
- 2.- Impulsar el desarrollo e integración de proveedores locales en procesos más complejos de las cadenas globales presentes en el estado.

Fomento Industrial y atracción de inversiones

Objetivo específico:

Mejorar, ampliar y modernizar los parques industriales que faciliten la atracción de inversiones especialmente para la industria avanzada.

Estrategia:

Impulsar proyectos de infraestructura en parques y reservas industriales.

Línea de acción:

- 1.- Mantener y mejorar la infraestructura de los parques industriales del estado.
- 2.- Planear y desarrollar proyectos de infraestructura en reservas industriales del estado para la atracción de inversiones.
- 3.- Identificar zonas estratégicas territoriales para el desarrollo sostenible de la industria actual y futura en actividades económicas de alto valor.
- 4.- Impulsar estrategia integral de comunicación y promoción para el posicionamiento del estado y atracción de nuevos negocios
- 5.- Impulsar programas de refuerzo a la competitividad regional para un desarrollo económico equilibrado del estado.

IV.X. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

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

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Hacer de Chihuahua un municipio competitivo en el campo y la ciudad, a través del fomento al emprendimiento y el desarrollo de las PYMES, fomento al turismo, la tracción de más y mejores empresas y empleos de alto valor agregado.

Programa 1.4 DESARROLLO ECONOMICO ARMONICO

Propósito

La ciudad de Chihuahua cuenta con en la fortaleza necesaria para ser la más competitiva.

Componente 1.4.1 CHIHUAHUA CLUSTER CITY

Actividades

1.4.1.1 Impulsar la creación del Centro de Construcción Avanzada

1.4.1.2 Fortalecer el Laboratorio de Manufactura Flexible FABLAB

1.4.1.3 Dar continuidad al programa Chihuahua Cluster City en apoyo a los clusters de la ciudad para el desarrollo de sectores económicos especializados.

Componente 1.4.3 MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANAS EMPRESAS LOCALES COMO CLAVE DEL DESARROLLO FORTALECIDAS.

Actividades

1.4.3.1 Detonar programa de proveeduría para la integración de empresa locales en las cadenas de valor de la industria exportadora.

1.4.3.2 Desarrollar un programa de incentivos para industrias locales clave con estrategias que coadyuven a las empresas chihuahuenses a exportar sus productos por medio de capacitaciones para la empleabilidad, talento, crecimiento y economía solidaria.

V ESTRATEGIA

La estrategia general de desarrollo muestra a dónde queremos llegar y cómo hacer posible la visión de mediano y largo plazo para el área de aplicación.

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

La estrategia es la parte esencial del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, donde se realiza la propuesta del diseño de la ciudad, considerando un estatus actual bajo una normatividad integral para generar acciones programadas para un conjunto de actores con responsabilidad humana y social.

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª actualización del área de aplicación de cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a Mixto Intenso, así como modificar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.

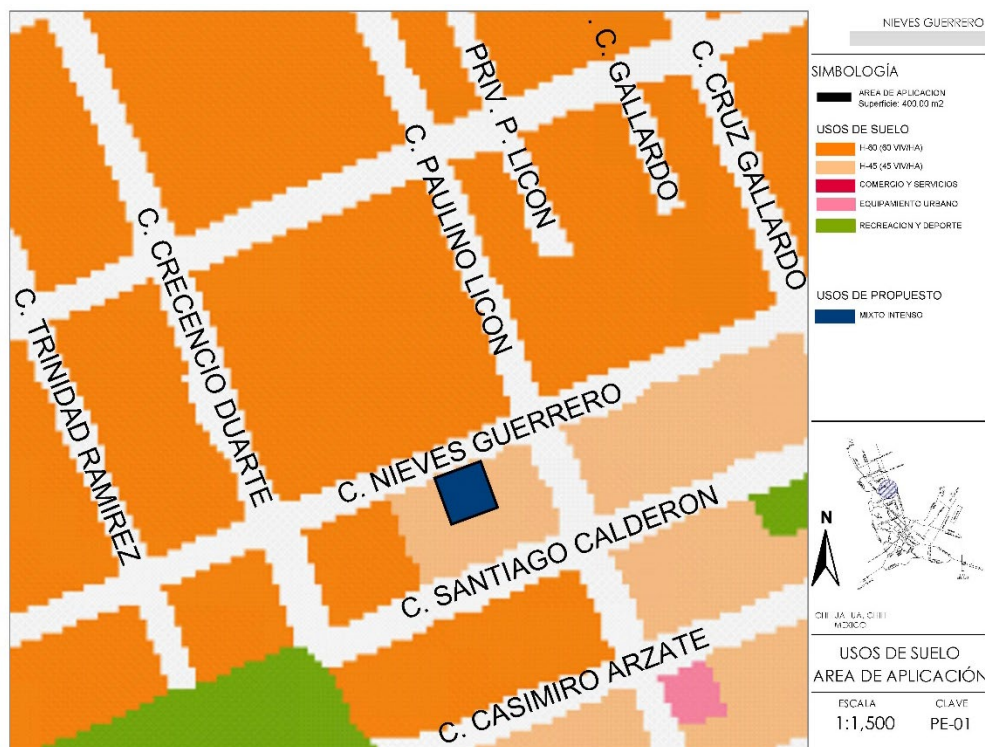


IMAGEN 75.- Uso de suelo propuesto. Fuente: Elaboración propia.

V.I. ESTRATEGIA GENERAL

La consolidación de los predios baldíos, así como la potencialización de estos ubicados en las zonas urbana consolidadas, con el objetivo de buscar una ciudad más compacta con todos los beneficios que esto trae implícitos, como el mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, consolidación de los espacios públicos, etc.

En razón a esto la estrategia general de desarrollo muestra a donde queremos llegar y como hacer posible la visión de largo plazo para nuestra ciudad.

Siguiendo los ejes rectores de diseño que implementa el PDU 2040 para la Ciudad, para la aprobación de cualquier proyecto de plan maestro, plan parcial, proyecto urbano o edificio se debe cumplir con lo establecido en dos niveles:

Los elementos cuantitativos (altura máxima, COS, CUS, uso de suelo, etc.) los cuales son sujetos a aprobación basados en criterios prescriptos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible y en el presente Plan.

Los elementos cualitativos (diseño arquitectónico, presencia de la calle, contribución al dominio público, sostenibilidad, etc.) son sujetos a aprobación discrecional producto de una revisión del diseño.

V.I.I. Modelo de Desarrollo

La ciudad de Chihuahua tiene como objetivo el potencializar su desarrollo y difundirlo a sus regiones circunvecinas, Chihuahua, como ciudad moderna debe crecer armónicamente en sus aspectos físico, social, económico, cultural y ambiental, con la misma dinámica de una urbe progresista contando con instrumentos actualizados de planificación.

V.I. II. Núcleos de Actividad

Los núcleos de actividad de los habitantes del área de estudio constan de las características de movilidad y seguridad, como es en los centros de trabajo, los planteles educativos, los servicios de salud, las plazas comerciales, los corredores urbanos, los lugares de recreación, las zonas deportivas y los sitios culturales, estos puntos de concentración humana son espacios amables al contar con un diseño urbano funciona.

V.I.III. Descentralidad

La descentralidad urbana es un fenómeno inducido para logra un equilibrio en las actividades humanos reflejándose en el funcionamiento de la ciudad. Por lo que al establecer centros de trabajo en el área de estudio se estará proporcionando espacios que contribuyen a establecer una descentralización del centro y generar espacios zonas

habitacionales sin necesidad que los trabajadores se desplacen sus centros de trabajo alejados

V.I. IV. Industria y Desarrollo

El sector de la industrial tiene la factibilidad de desplegar fuentes de empleo para los habitantes de la zona con el impulso de inversiones privadas y apoyos gubernamentales, con la política de crecimiento ordenado tanto económica como espacialmente. Al acercar los elementos de la estructura urbana, mediante la planificación y el diseño urbanos. El ámbito de los múltiples desplazamientos cotidianos de los usuarios de esta parte sureste de la ciudad, generando un nuevo estilo o forma de vida más práctica y humana.

V.I.V. Transporte Público

El Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible considera un modelo funcional de sistema integrado de transporte público, una ruta troncal y rutas alimentadoras que circunscriben a los asentamientos humanos en el área de estudio lo que permite su integración a la mancha urbana mediante esta estructura vial.

V.II. POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas y criterios para generar los cauces que agrupan y orientan las estrategias del Plan. Esto contribuye a darles claridad y precisión a los objetivos que las animan y evitan desviaciones por parte de los múltiples y diversos agentes que se han de encargar de llevar a cabo los programas establecidos.

V.II.I. Mejoramiento

Esta política se orienta a la renovación y aprovechamiento de los materiales esenciales en el área. Un aspecto muy importante se enfoca a la ampliación de la cobertura de drenaje hacia el predio en cuestión y del abastecimiento de agua potable.

El mejoramiento de la imagen urbana va dirigido a integrar el desarrollo comercial con los desarrollos habitacionales establecidos en la zona. Contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

V.II. II. Consolidación

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona.

La propuesta se basa en establecer usos de suelo de equipamiento urbano que fortalezca la zona y de servicio a los desarrollos habitacionales existente y a los futuros.

El efecto concentrador de actividades del centro comercial genera una inercia positiva a las políticas establecidas en el sector, al impulsar la generación de proyectos que complementen y magnifiquen el potencial del sector, no solamente en lo referente a los usos de suelo comercial, sino que potencializado los usos de suelos habitacionales colindantes del polígono comercial.

V.II.III. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

- a) Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- b) Delimitar e instrumentar programas específicos en las áreas identificadas con espacios vacíos que permitan la densificación.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

V.III. ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

La zonificación primaria define el esquema global del aprovechamiento territorial que se hace en el centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E que es la de preservación ecológica, donde la salvaguarda de las condiciones naturales de valor ambiental es la finalidad.⁴

El área de estudio se encuentra localizado dentro de la zona U o área urbanizada y construable de acuerdo con el análisis realizado por el PDU 2040 y son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos y autorizaciones.

⁴Propuesta de desarrollo urbano, PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua. Pág. 23

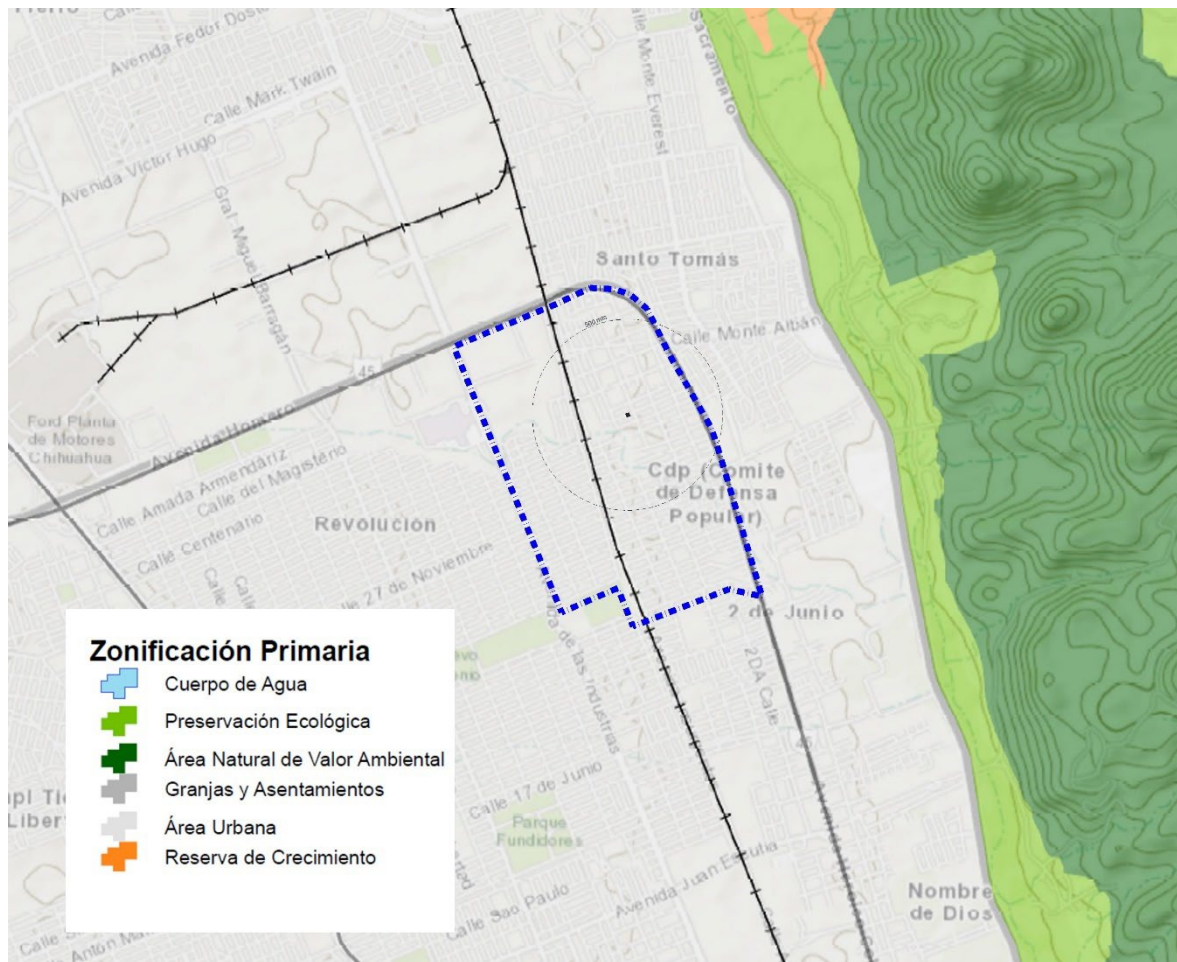


IMAGEN 76.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN

V.IV. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Estrategia para diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) para que estos puedan ser encontrados a distancias accesibles en los diferentes medios de transporte.

El presente estudio tiene como objetivo la incorporación de un predio con uso de suelo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua 6ª actualización de un predio con uso de suelo Habitacional H 35 y se pretende realizar un cambio de uso de suelo a Mixto Intenso.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua señala el tipo de uso de suelo **Mixto Intenso (M3)**: Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda, estará condicionado a una utilización intensa del suelo.

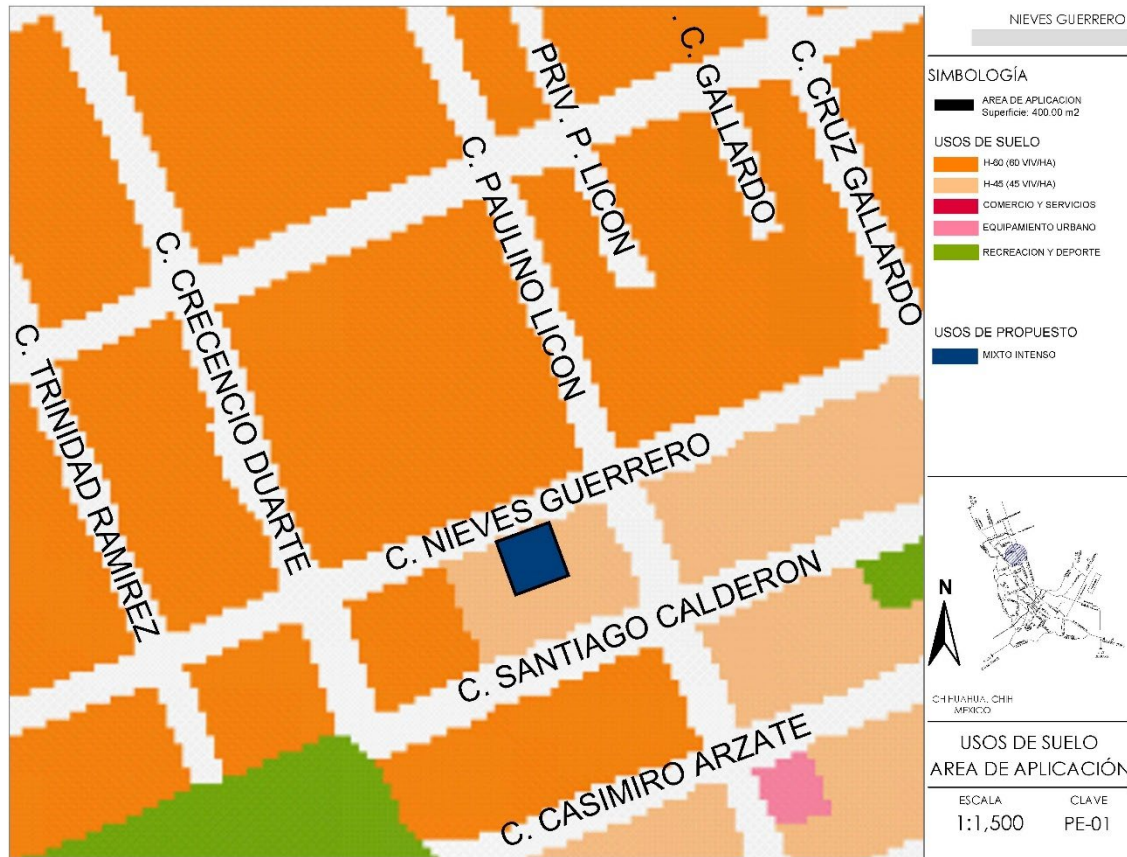


IMAGEN 77.-PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. (USO DE SUELO MIXTO INTENSO).
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

El Plan de Desarrollo urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 establece los lineamientos y la dosificación para los usos de suelo, en este caso para el suelo de Mixto Moderado.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	M5 MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

IMAGEN 78.- DOSIFICACIÓN DE USOS DE SUELO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.

El proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos. Es congruente con lo establecido para uso Mixto Intenso y con las necesidades del mercado y compatible con el medio construido lo que la hace óptima.

El uso de suelo de Mixto Intenso tiene una compatibilidad con una gran variedad de usos aplicables. El PDU 2040 del Centro de Población Chihuahua 6ª actualización, en la tabla de Compatibilidad establece que el giro propuesto de **Almacén y Distribución de productos No Perecederos** es permitido con el uso de suelo de Mixto Intenso.

No.	USOS	"M3", MIXTO INTENSO	
IX COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO			
1	OFICINAS DE MAS DE 300m ²	P	
2	ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
3	RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	C	2
4	TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m ²	P	
5	TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	C	2
6	ESTACIONES DE RADIO Y TV	P	
7	AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	6
8	VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C	6
X COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL			
1	VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300m ²	P	
XI BODEGAS Y ALMACENES			
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8
3	DEPOSITOS MULTIPLES DE MADERA, VEHICULOS Y DE MAQUINARIA	C	6,8
4	DEPOSITOS DE BASURA, TRANSFERENCIA	X	
XII INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO			
XIII INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO			
XIV MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO			
1	HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	6,13
XV MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO			
XVI ESPACIOS ABIERTOS			
1	PARQUES, JARDINES Y AREAS DE RECARGA ACUIFERA	P	
XVII AGROPECUARIO			
1	CULTIVOS DE GRANOS, ÁRBOLES FRUTALES, CULTIVOS MIXTOS Y VIVEROS	X	
2	POTREROS, CRIADEROS, GRANJAS, USOS PECUARIOS Y PISCICOLAS	X	

IMAGEN 79.- Usos compatibles con Mixto Intenso. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

CONDICIONANTES:

6.- Sujeto a un estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.

8.- Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

V.V. COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO

El Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua señala que el Coeficiente de Ocupación del Suelo o COS, por sus siglas, es el factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 6ª Actualización establece para el uso de suelo del área de aplicación un Coeficiente de Ocupación de Suelo de para normatividad habitacional señala un 0.75.

Por lo que se establece que ninguna proyección en planta rebase el 75% de lo permitido, el proyecto que se pretende realizar en el área de aplicación construcción en el 100% del terreno esto debido al giro que se pretende realizar que es el de **Almacenamiento de productos No Perecederos**. Por lo que se propone que el COS al área de aplicación se incremente a 1.

Con el análisis dentro del are de estudio se pudo observar de la presencia de construcción con densidades altas y con coeficiente entre 0.30 a 1.00, por lo que se considera que la propuesta de incrementar el COS 1 en el área de aplicación es congruente con lo establecido dentro del área de estudio.

V.VI. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.

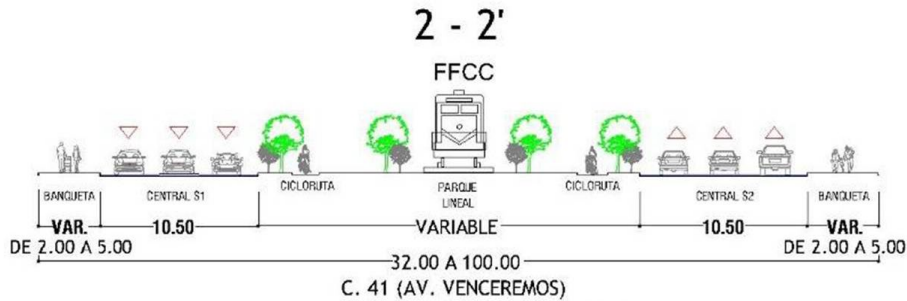
En el tema de infraestructura en la zona en donde se encuentra localizado en área de aplicación se encuentra dotada de la mismas, es necesario solicitar los contratos ante los organismos operadores esto para estar en condiciones de utilizar dichos servicios (Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como Comisión Federal de Electricidad).

V.VII. ESTRATEGIA ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua contempla la propuesta de modificación de las secciones ubicadas dentro del área de estudio.

Av. Venceremos (2-2´)

Vialidad primaria se propone una sección vial de 32.00 a 100 m incluyendo las vías del FFCC.



C. 41 (AV. VENCEREMOS)

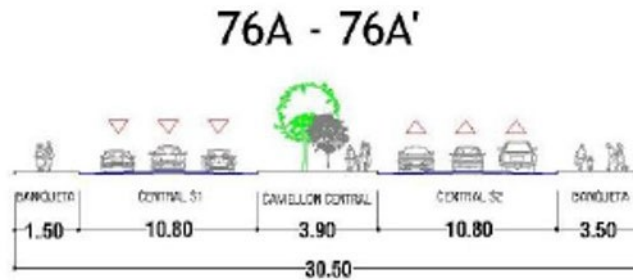
AV. RIO DANUBIO A AV. JUAN ESCUTIA

NOTA: DE C. RIO AMAZONAS A AV. LA NORIA NO SE CONTEMPLA CICLOVIA

IMAGEN 80 SECCIÓN VIAL AV. VENCEREMOS (CALLE 41ª) PROPUESTA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.

Av. Homero (76A-76A')

Vialidad primaria de la Av. Tecnológico a la calle Monte Alban.



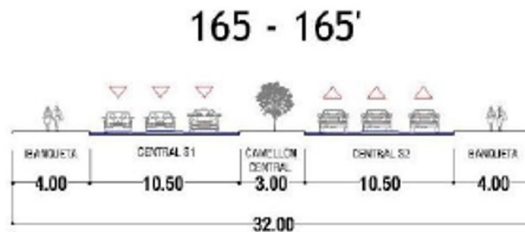
AV. HOMERO

AV. TECNOLOGICO A AV. VENCEREMOS

IMAGEN 81.-AV. HOMERO SECCIÓN VIAL PROPUESTA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.

Av. de las Industrias/ Av. Alejandro Dumas (165-165')

Vialidad primaria de la calle Ciudad Cuauhtémoc a Av. Homero.



AV. DE LAS INDUSTRIAS/ AV. ALEJANDRO DUMAS

C. CIUDAD CUAUHTÉMOC A AV. HOMERO

IMAGEN 82.- SECCIONES VIALES AV. ALEJANDRO DUMAS/AV. DE LAS INDUSTRIAS PROPUESTA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.

La vialidad que da frente al área de aplicación es la calle Nieves Guerrero la cual es una vialidad con una sección de 12.00m aproximadamente que actualmente no se encuentra pavimentada. Por lo que es una opción realizar la pavimentación en un futuro por parte del CUM (Consejo de Urbanización Municipal).

En cuanto al tema de tráfico ocasionado por las actividades que se plantean dentro del área de aplicación, los vehículos utilizados son vehículos tipo pick-up, así como vehículos para reparto y carga de mercancías tipo ELF 450. Los cuales son vehículos de dimensiones pequeñas que pueden circular sin ningún inconveniente por la dimensión de la vialidad Nieves Guerrero. Así mismo este tipo de vehículos serán almacenados dentro del área de aplicación evitando que se presenten problemas viales por estacionarse en la vía pública.



IMAGEN 83.- Vehículos utilizados para el transporte de material almacenado. Fuente: Elaboración propia.

Debido a que el área de aplicación será utilizada como área de almacenamiento no se tiene visita o será un área de venta, por lo que el espacio público para estacionamiento no será utilizado y todos los movimientos de las actividades de almacenamiento serán ejecutadas dentro del área de aplicación.

V.VIII. PROGRAMAS ESPECIFICOS

El proyecto ejecutivo deberá ser validado y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo respetar lo estipulado en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Como se ha mencionado anteriormente el giro que se pretende establecer es el de **Almacén de Productos No Perecederos**, el cual al concluirse el trámite de modificación de uso de suelo y aumento de COS se iniciara con el trámite ante la Dirección de Desarrollo Urbano para la obtención de la licencia de construcción. Actualmente el área de aplicación se encuentra delimitado con muro de block por lo que las obras que se estarán realizando será la colocación de techumbre y reforzar en caso de ser necesario los muros ya existentes.

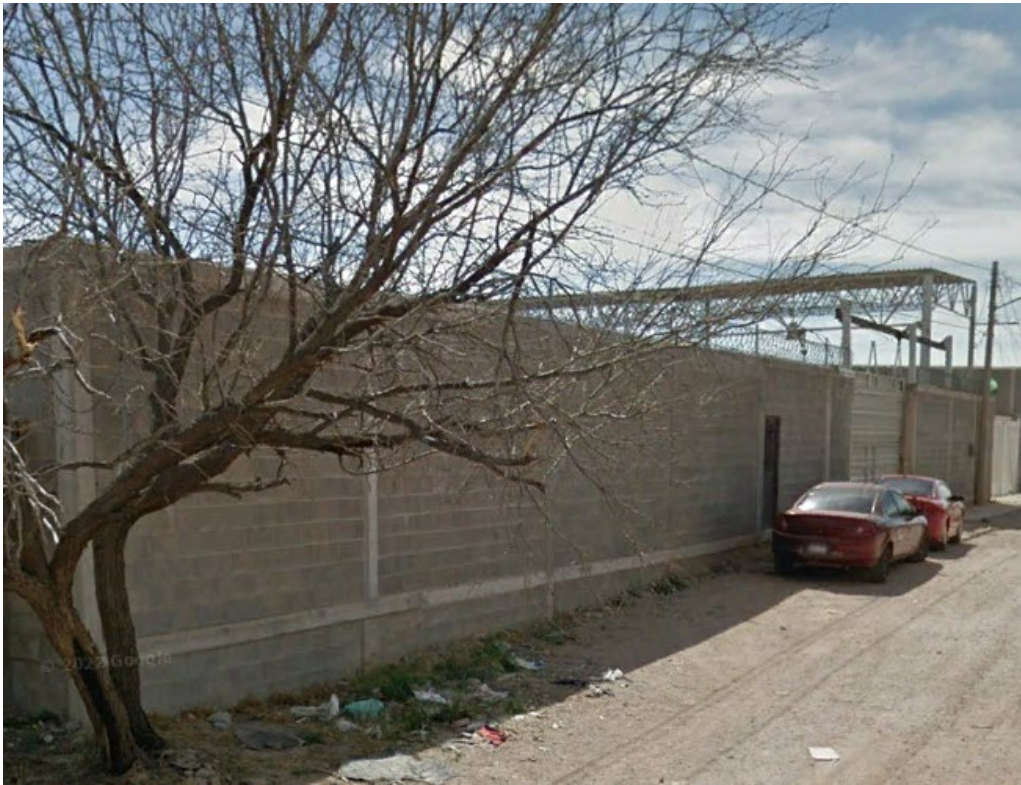


IMAGEN 84.- AREA DE APLICACIÓN. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

Dentro del área de aplicación se pretende realizar el almacenamiento de productos no perecederos como son productos de Poliuretano (hule espuma). Los cuales por sus dimensiones y evitar su degradación deben de estar localizados en un área techada, motivo por el cual se pretende realizar la construcción en 100% del predio,

Señalando que dentro del área de aplicación se generaran todas las actividades propias del almacenamiento de dicho producto. Como son la circulación de vehículos de carga y descarga así como el estacionamiento e los mismos.

El producto que se pretende almacena es poliuretano (hule espuma) en una presentación de rollo.

El poliuretano es un material plástico derivado de la reacción química entre un disocianato y un polioli. Tras la reacción se crea una sustancia segura y extremadamente versátil. Tiene propiedades como resistencia, flexibilidad o rigidez y estas dependen de la combinación de sustancias que se añaden durante el proceso de fabricación. Siendo un material seguro e inerte.

En función de los materiales de partida, se puede alcanzar una resistencia al calor a corto plazo de hasta 250°C, por lo que es un producto cuyo almacenamiento es bastante seguro. (ver ficha técnica anexa)

Composición		Unidades	Especificación		Método	
Material		N/A	Poliuretano de Baja Densidad		N/A	
Composición de Aditivos Térmicos		%	0		N/A	
Composición de Anti Bloqueantes		%	0		N/A	
Composición de CFC		%	0		N/A	

Medida Nominal	Especificación Espesor		Especificación Ancho		Especificación Longitud	
	Unidades Métricas	Unidades Estándar	Unidades Métricas	Unidades Estándar	Unidades Métricas	Unidades Estándar
1/32"	0.8 ± 0.2mm	0.031 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	315 m	345 yd
1/25"	1.02 ± 0.2mm	0.04 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	210 m	230 yd
1/16"	1.59 ± 0.2mm	0.062 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	210 m	230 yd
3/32"	2.38 ± 0.2mm	0.093 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	140 m	153 yd
1/8"	3.18 ± 0.2mm	0.125 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	105 m	115 yd
1/4"	6.35 ± 0.2mm	0.25 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	55 m	60 yd
Foam 3000	4.2 ± 0.2mm	0.165 ± 0.008in	2 m	2.2 yd	86 m	94 yd

IMAGEN 85.- DIMENSIONES DEL PRODUCTO A ALMACENAR. FUENTE: ELABORACION PROPIA.



IMAGEN 86.- PRODUCTO DE ALMACENAMIENTO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

Con relación a la mitigación de riesgos para el almacenamiento de estos productos se deben de realizar las siguientes acciones; es importante señalar que después de obtener la autorización de cambio de uso de suelo es necesario presentar los estudios y documentos necesarios para obtener el uso de suelo de giro específico.

MEDIDAS PREVENTIVAS PARA MITIGACION DE RIESGOS.

Los almacenes deben contar con una serie de condiciones y características que garanticen la máxima seguridad de los empleados. Es necesario cumplir con diversas normas de movilidad, señalamiento, orden y limpieza.

Las principales normas básicas y generales de seguridad para almacenes son:

- Disponer de una buena iluminación (mínimo de 300 lux), así como de ventilación suficiente en el almacén, si es necesario mediante instalaciones de extractores.
- Tener salidas libres de obstáculos, claramente señalizadas y con medidas de seguridad obligatorias: luces de emergencia, barras antipánico, etc.
- Disponer de extintores señalizados y que sean fácilmente accesibles.
- Los pasillos del almacén deben permitir la circulación fluida de las mercancías, asegurando un ancho mínimo para el manejo y transporte de los productos dentro el almacén.
- Evitar los cruces en el trayecto de mercancías para evitar colisiones.
- Disponer de una vía exclusiva para el desplazamiento de personal (paso peatonal)
- Revisar el material tanto de los equipos de protección como de la maquinaria, para asegurar su perfecto estado y óptimo funcionamiento.
- Seguir todas las normas de seguridad obligatorias en el manejo de baterías para el equipo de transporte (montacargas).

En lo que respecta a la maquinaria en el almacén, deben de seguir las siguientes medidas de seguridad y preventivas.

- Asegurarse de que todos los vehículos y máquinas funcionen correctamente y sin riesgos.
- Conducir con prudencia, respetando en todo momento los límites de velocidad (sin superar los 10 km/h) y las distancias de seguridad.
- Transportar la carga siempre equilibrada
- Tener una buena visibilidad en todo momento, mediante espejos, faros de cruce, etc.

Estas normas de seguridad van orientadas a evitar o disminuir los riesgos derivados del trabajo en todas las etapas operativas, por eso son conocidas en su conjunto como seguridad preventiva.

Además de las normas básicas señaladas anteriormente, existen una serie de consejos y recomendaciones que también ayudan a crear un entorno seguro en el almacén:

- Realizar anualmente una Inspección Técnica de Estanterías, en donde se evalúen el estado de todos los elementos de la instalación.
- Respetar capacidades y medidas máximas de las estanterías. Cada sistema de almacenaje está diseñado para soportar unos pesos máximos y una mercancía con unas dimensiones determinadas, que deben respetarse escrupulosamente. Tampoco se pueden realizar modificaciones no homologadas por el proveedor.
- Inspeccionar el estado de los pallets. Este procedimiento se puede hacer de forma automática mediante un puesto de inspección de entrada, a fin de garantizar que tanto la mercancía como los pallets son aptos para circular por la instalación y no provocar ningún tipo de accidente.
- Colocar mallas anticaídas. Se ubican en la parte trasera de las estanterías con el objeto de evitar la caída accidental de mercancías. También es preciso instalarlas en la parte inferior de los pasos de seguridad.
- Usar los equipos de seguridad adecuado, esto para protección del operador y trabajadores de accidentes, lesiones y enfermedades. Los equipos de protección individual más habituales son: cascos, guantes, gafas, calzado y orejeas o tapones.

En cuanto a zonas de amortiguamiento alrededor del área de aplicación, como se menciona anteriormente, la actividad que se realizara es el de almacenamiento y todas las actividades serán realizadas dentro del área de aplicación por lo que en las zonas aledañas no serán afectadas las actividades comunes.

Dentro de la zona donde está localizado en área de aplicación se encuentran ubicadas varias zonas de micro industrial, por lo que esta zona es considerada como una zona de usos mixtos ya que los giros establecidos son de almacenamiento, comercio, industria, microindustria y habitacionales.

Los servicios de emergencia en la zona norte se encuentran localizada la estación de Bomberos No 3 así como la comandancia norte esta ubicadas en la Av. Homero al noroeste del área de aplicación. Teniendo como respuesta un periodo de tiempo de aproximadamente 7 minutos (información proporcionada por Google maps) sin embargo este tiempo puede reducirse a 5 minutos.

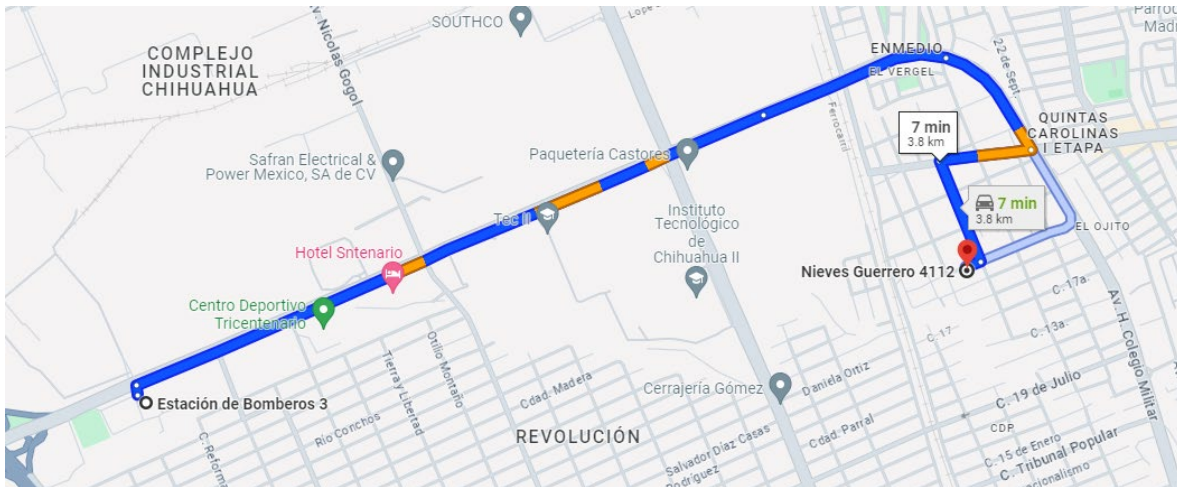


IMAGEN 87.- RUTA DESDE LA ESTACION DE BOMBEROS No 3 AL AREA DE APLICACIÓN. FUENTE: GOOGLE MAPS.



IMAGEN 88.- ESTACION DE BOMBEROS No 3. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

V.IX. SINTESIS DE LA PROPUESTA

De acuerdo con el análisis realizado al área de estudio y al área de aplicación, se concluye que los usos permitidos y compatibles y a la normatividad vigente existen elementos suficientes para el cambio de uso de suelo del área de aplicación y podrá establecerse con un uso de suelo Mixto Intenso

La propuesta general de modificación de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso, así como el aumento del Coeficiente de Ocupación de suelo, se observa atinada en virtud de que no trasgrede ninguna disposición del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

La propuesta es congruente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subcentro Norte, ya que promueve dos de sus cuatro premisas fundamentales; la intensificación del uso del suelo y la promoción de nuevos espacios para la actividad económica.

No será modificada la estructura vial que presenta el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su 6ª actualización.

El uso de suelo existente en el entorno inmediato al área de aplicación es Habitacional, sin embargo, al realizar inspección en campo se detectó que varios de esos lotes con uso de suelo habitacional son micro industria que no ha sido regularizados.

La infraestructura en la zona se encuentra bien consolidada ya que se cuentan con todos los servicios básicos.

Es así que se observa en conclusión, que la propuesta le da cumplimiento a las directrices trazadas por los instrumentos rectores del desarrollo urbano vigentes para la ciudad, y a las políticas de ocupación de baldíos y/o zonas subutilizadas, aprovechando la infraestructura y servicios instalados en el sector, siendo a su vez un elemento atractor de actividad y posible detonante de beneficios para la imagen urbana de la zona y para la consolidación del corredor comercial y detonante de inversión en el sector.

VI. INSTRUMENTAL

Con la autorización del cambio de uso de suelo propuesto y aumento de COS, se dará seguimiento para la autorización del proyecto o los proyectos que se establezcan en dichas áreas, así como para dar cumplimiento a lo señalado y solicitado por las diferentes instituciones involucradas.

VII. INTERVENCIÓN FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL

El marco legal para la aprobación del estudio del presente estudio tiene como principio el cambio de uso de suelo de Habitacional H-35 a uso de suelo de Mixto Intenso y el aumento del Coeficiente de Ocupación de Suelo a 1.

El organismo responsable de la aprobación es el Ayuntamiento de Chihuahua y el Gobierno del Estado de Chihuahua quien además será el encargado de emitir el dictamen de congruencia según lo dispone la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.

La aprobación y evaluación del proyecto intervendrán las instancias gubernamentales de acuerdo con los plazos de ejecución que les corresponda.

Gobierno Estatal

- Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- Talleres Gráficos del Estado de Chihuahua.

Gobierno Municipal

- H. Ayuntamiento de Chihuahua.
- Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano
- Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Instituto Municipal de Planeación

VI.II. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros para la realización de acciones y lineamientos del presente Cambio de Uso de Suelo podrán llevarse a cabo mediante el apoyo de diferentes instancias de la iniciativa privada (Instituciones financieras), quienes serán las encargadas de otorgar el apoyo para dar su seguimiento y autorización.

La construcción de infraestructura, equipamiento y edificación será por parte del propietario mediante el apoyo de créditos otorgados por Instituciones Financieras.

VI.III. CORRESPONSABILIDAD DE ACCIONES

VI.III. I. Programas de acciones

El proyecto ejecutivo deberá ser validado y autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, debiendo respetar lo estipulado en el Reglamento de Construcciones y Nomas Técnicas del Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

En la siguiente tabla se relaciona las acciones necesarias para el desarrollo del proyecto motivo de este documento de planeación.

Acciones	Estado	Municipal	Privado
1. Aportación del suelo para el proyecto			
2. Aprobación de la modificación al PDU para su publicación			
3. Publicación en el periódico oficial del Estado			
4. Estudios y Planeación			
5. Anteproyecto y Proyecto Ejecutivo			
6. Aprobación, licencias de construcción			
7. Edificación			

TABLA 5.- Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.

VII. INDICE DE TABLAS

TABLA 1.-POBLACIÓN DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010 INEGI.....	
TABLA 2. - POBLACIÓN DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO QUE CUENTA CON SERVICIO DE SALUD. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2010 INEGI...	
TABLA 3.- POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2010.	
TABLA 4.- VIVIENDAS EN EL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INEGI 2010.....	
TABLA 5.- Programa de acciones. Fuente: Elaboración propia.....	

VIII. INDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1.- UBICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.	
IMAGEN 2. AREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....	
IMAGEN 3.- POLIGONO DEL ARE DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.	
IMAGEN 4.- LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: GOOGLE EARTH. ..	
IMAGEN 5.-AREA DE APLICACIÓN. FUENTE: ELABORACION PROPIA.....	
IMAGEN 6. ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.	
IMAGEN 7.-USO DEL SUELO DEL ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040, 6ª ACTUALIZACIÓN.....	
IMAGEN 8.- SUBCENTROS URBANOS Y AREA DE INFLUENCIA. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.....	
IMAGEN 9.- ZONA METROPOLITANA DE CHIHUAHUA. FUENTE: PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA CHIHUAHUA.	
IMAGEN 10.- INSCRIPCION DEL AREA DE APLICACION. REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD	
IMAGEN 11.- RADIOS DE COBERTURA DE LOS SUBCENTROS. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.....	
IMAGEN 12.- SUBCENTRO NORTE. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.	
IMAGEN 13.- CORREDOR URBANO HEROICO COLEGIO MILITAR. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISION 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.....	
IMAGEN 14.- VALOR DEL SUELO. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 3ª ACTUALIZACIÓN.....	
IMAGEN 15. - UBICACIÓN DE AGEBS (ÁREAS GEOESTADISCITAS BÁSICAS) EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: MAPA DIGITAL INEGI Y ELABORACIÓN PROPIA.....	
IMAGEN 16.- TEMPERATURAS MEDIAS ANUALES. FUENTE: INEGI CARTA DE TEMPERATURAS.....	
IMAGEN 17.- TOPOGRAFÍA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: CARTA TOPOGRÁFICA PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.	

- IMAGEN 18.- MAPA DE SISMICIDAD DE 2016. FUENTE: SERVICIO SISMOLÓGICO NACIONAL.....
- IMAGEN 19.- HIDROLOGÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.6ª ACTUALIZACIÓN.....
- IMAGEN 20.-Acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 21.- Situación de los 6 acuíferos aledaños a la ciudad de Chihuahua. Fuente: PDU 2040 de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3ª actualización.....
- IMAGEN 22.- VEGETACIÓN EN CAUCES DE ARROYOS. FUENTE. ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 23.- VEGETACION COLIDANTE A LAS VIAS DE FERROCARRIL. FUENTE: ELABORACION PROPIA.....
- IMAGEN 24.- TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN LA COLONIA REVOLUCION. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 25. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.6ª ACTUALIZACIÓN.....
- IMAGEN 26.-USOS DE SUELO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040 6ª ACTUALIZACIÓN.....
- IMAGEN 27.- COMERCIO DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO EN LAS VIALIDADES LOCALES. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 28.- COMERCIO EN LA AV. HEROICO COLEGIO MILITAR. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 29.- ESTABLECIMIENTOS ECONOMICOS. FUENTE: DENU E INEGI.....
- IMAGEN 30.- COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUENTE GOOGLE MAPS.....
- IMAGEN 31.- EMPRESAS MAQUILADORAS EN EL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 32.- MICROINDUSTRIA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 33.- INDUSTRIA MANUFACTURERA. FUENTE: DENU E INEGI.....
- IMAGEN 34.- POLIGONOS CON DEFICIT DE EQUIPAMIENTO. FUENTE: PLAN MUNICIPAL 2016-2018.....
- IMAGEN 35.- UBICACIÓN DE LA CRUZ ROJA MEXICANA. FUENTE: GOOGLE MAPS.....
- IMAGEN 36.- CECATI 137. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 37.- INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHIHUAHUA II. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.....
- IMAGEN 38.- UBICACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO NUEVO MILENIO. FUENTE: GOOGLE EARTH.....
- IMAGEN 39.- ESTADIO OLÍMPICO JOSÉ REYES BAEZA. FUENTE: UACH.....
- IMAGEN 40.- RANGO DE SUPERFICIE DE LOTES BALDÍOS EN EL ÁREA URBANA. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 5ª ACTUALIZACIÓN. ..
- IMAGEN 41.- UBICACIÓN DE PREDIOS SIN CONSTRUIR. FUENTE: PDU DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040 5ª ACTUALIZACIÓN.....

- IMAGEN 42.- ESTRUCTURA VIAL DENTRO EL AREA DE ETUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 43.- AV. HOMERO SECCIÓN VIAL. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 44.- SECCIONES VIALES AV. ALEJANDRO DUMAS/AV. DE LAS INDUSTRIAS. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040, 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 45.- SECCION VIAL AV. HEROICO COLEGIO MILITAR. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 46.- SECCIÓN VIAL AV. VENEREMOS (CALLE 41ª). FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 47.- SECCIONES VIALES DE LA CALLE 21 DE MAYO/CALLE SOLDADORES. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 48.- CALLE NIEVES GUERRERO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
- IMAGEN 49.- RUTAS, CONVENCIONALES DEL SISTEMA DE TRANSPORTE METROBUS CHIHUAHUA. FUENTE: DIRECCIÓN DE TRANSPORTE.
- IMAGEN 50.- TRANSPORTE PÚBLICO EN LA AV. DE LAS INDUSTRIAS EN EL ITCH II. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.
- IMAGEN 51.- RED DE AGUA POTABLE DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 52.- RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 53.- RED DE AGUA TRATADA DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 54.- INFRAESTRUCUTRA DE AGUA TRATADA EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA FUENTE. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2016-2018.
- IMAGEN 55.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 56.- SUBESTACIÓN CFE. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.
- IMAGEN 57.- LOCALIZACION DE ESTACIÓN DE GAS L.P. FUENTE: GOOGLE MAPS.
- IMAGEN 58.- INSTALACIONES DE ESTACION DE GAS L.P. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
- IMAGEN 59.- REGIONES SÍSMIAS DE MEXICO. FUENTE: SERVICIO SISMOLÓGICO NACIONAL UNAM.
- IMAGEN 60.- RIESGOS GEOLOGICOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 61.- RIESGOS HIDROMETEOROLOGICOS EN LA ZONA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.
- IMAGEN 62.- ARROYO EL PICACHO DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

- IMAGEN 63.- COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUNTE: GOOGLE MAPS.
- IMAGEN 64.- EMPRESAS MAQUILADORAS DENTRO DEL COMPLEJO INDUSTRIAL CHIHUAHUA. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
- IMAGEN 65.- RIESGOS ANTROPOGENICOS DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 3ª ACTUALZIACIÓN.
- IMAGEN 66.- GASOLINERA DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.
- IMAGEN 67.- GASERAS CERCANAS AL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: GOOGLE EARTH.
- IMAGEN 68.- AREA DE ALMACEN PREDIO COLINDANTE. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
- IMAGEN 69.- TALLERES DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
- IMAGEN 70.- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. FUENTE: GOOGLE MAPS.
- IMAGEN 71.- INSTALACIONES PLANTA DE TRATAMIENTO NORTE. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
- IMAGEN 72.-USO DE SELO DENTRO DEL ÁREA DE APLICACIÓN. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040. 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 73.- DOSIFICACIN DE USOS DE SUELO ESPECIALES Y NO HABITABLES. FUENTE. PDU DE LA CIUDAD 6ª ACTUALIZACION.
- IMAGEN 74.- MANUAL DE PROYECTO GEOMÉTRICO DE CARRETERAS DE LA SCT. FUENTE: SECRETARIA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.
- IMAGEN 75.- Uso de suelo propuesto. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 76.- ZONIFICACIÓN PRIMARIA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 77.-PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. (USO DE SUELO MIXTO INTENSO). FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.
- IMAGEN 78.- DOSIFICACIÓN DE USOS DE SUELO. FUENTE: PDU DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA VISIÓN 2040.
- IMAGEN 79.- Usos compatibles con Mixto Intenso. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.
- IMAGEN 80SECCIÓN VIAL AV. VENEREMOS (CALLE 41ª) PROPUESTA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 81.-AV. HOMERO SECCIÓN VIAL PROPUESTA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 82.- SECCIONES VIALES AV. ALEJANDRO DUMAS/AV. DE LAS INDUSTRIAS PROPUESTA. FUENTE: PDU 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 6ª ACTUALIZACIÓN.
- IMAGEN 83.- Vehículos utilizados para el transporte de material almacenado. Fuente: Elaboración propia.
- IMAGEN 84.- AREA DE APLICACIÓN. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

IMAGEN 85.- DIMENSIONES DEL PRODUCTO A ALMACENAR. FUENTE: ELABORACION PROPIA.....

IMAGEN 86.- PRODUCTO DE ALMACENAMIENTO. FUENTE: ELABORACION PROPIA.
.....

IMAGEN 87.- RUTA DESDE LA ESTACION DE BOMBEROS No 3 AL AREA DE APLICACIÓN. FUENTE: GOOGLE MAPS.

IMAGEN 88.- ESTACION DE BOMBEROS No 3. FUENTE: ELABORACION PROPIA.

IX ABREVIATURAS

PDU 2040.- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

DDUE. - Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

JMAS. - Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

IMPLAN. - Instituto Municipal de Investigación y Planeación.

CFE. - Comisión Federal de Electricidad.

PSMUS. - Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible para la ciudad de Chihuahua

PSMAP. -Plan Sectorial Municipal de Aguas Pluviales.

X BIBLIOGRAFIA

(2015). *Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Chihuahua*. Chihuahua, México.

Consejo Consultivo del Agua, A.C. (s.f.). *Consejo Consultivo del Agua, A.C.* Recuperado el 26 de Mayo de 2017, de <http://www.aguas.org.mx/sitio/>

Consejo Nacional de Población (CONAPO). (2014). *Dinámica Demográfica 1990-2010 y Proyecciones de Población 2010-2030*. México, DF.

Desarrollo de Proyectos de Gobernabilidad S.C. (2014). *Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua*. Ciudad de México.

ECOGAS. (2015). *Ecogas*. Recuperado el 1 de Junio de 2017, de Ecogas: www.ecogas.com.mx

IMPLAN. (2013). *Programa Maestro Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua*. Chihuahua.

INEGI. (2010). *Censo de Población y Vivienda*. Chihuahua.

Instituto Municipal de Planeación. (2009). *Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la ciudad de Chihuahua*. Chihuahua, Chih.

Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua. (2011). *Programa Institucional de Vivienda 2011-2016*. Chihuahua, México.

Instituto Municipal de Planeación. (2009). *Atlas de Riesgos*. Chihuahua: Talleres Graficos.

Instituto Municipal de Planeación. (2013). *Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.4a Actualización*. Chihuahua, México.

Instituto Municipal de Planeación Chihuahua. (2009). *Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 3a actualización*. Chihuahua, México.

Instituto Municipal de Planeación Chihuahua. (2016). *Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040. 5a actualización*. Chihuahua, México.

- Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía. (2011). *Programa sociodemográfico de Chihuahua*. Aguascalientes.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía. (2013). *Conociendo Chihuahua*. Aguascalientes, Aguascalientes.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía . (2003). *Estudio Hidrológico del Estado de Chihuahua*. Aguascalientes: Talleres gráficos.
- Licon, I. S. (2009). *Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua*. Chihuahua: Instituto Municipal de Planeación.
- Municipio de Chihuahua. (2016). *Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018*. Chihuahua, Mexico. .
- Secretaría de Desarrollo Social. (1999). *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Mexico, DF.
- Universidad Nacional Autónoma de México. (2017). *Servicio Sismológico Nacional*. Recuperado el 1 de Junio de 2017, de www.ssn.unam.mx

XI ANEXO GRAFICO

PL-01 Área de estudio.

PL-01.1 Área de estudio

PL-02 Área de Aplicación

PL-03 Usos de Suelo

PL-03.1 Usos de Suelo Área de Aplicación

PL-04 Topografía

PL-05 Hidrología

PL-06 Estructura vial

PL-07 Agua Potable

PL-08 Alcantarillado Sanitario

PL-09 Agua tratada

PL-10 Energía Eléctrica

PL-11 Riesgos Geológicos

PL-12 Riesgos Hidrometeorológicos

PL-13 Riesgos Antropogénicos

PE-01 Usos de Suelo Propuesto

NIEVES GUERRERO

SIMBOLOGÍA

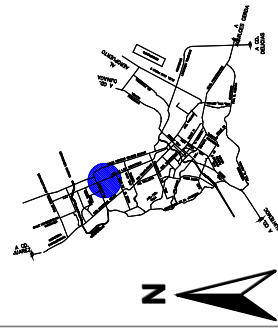
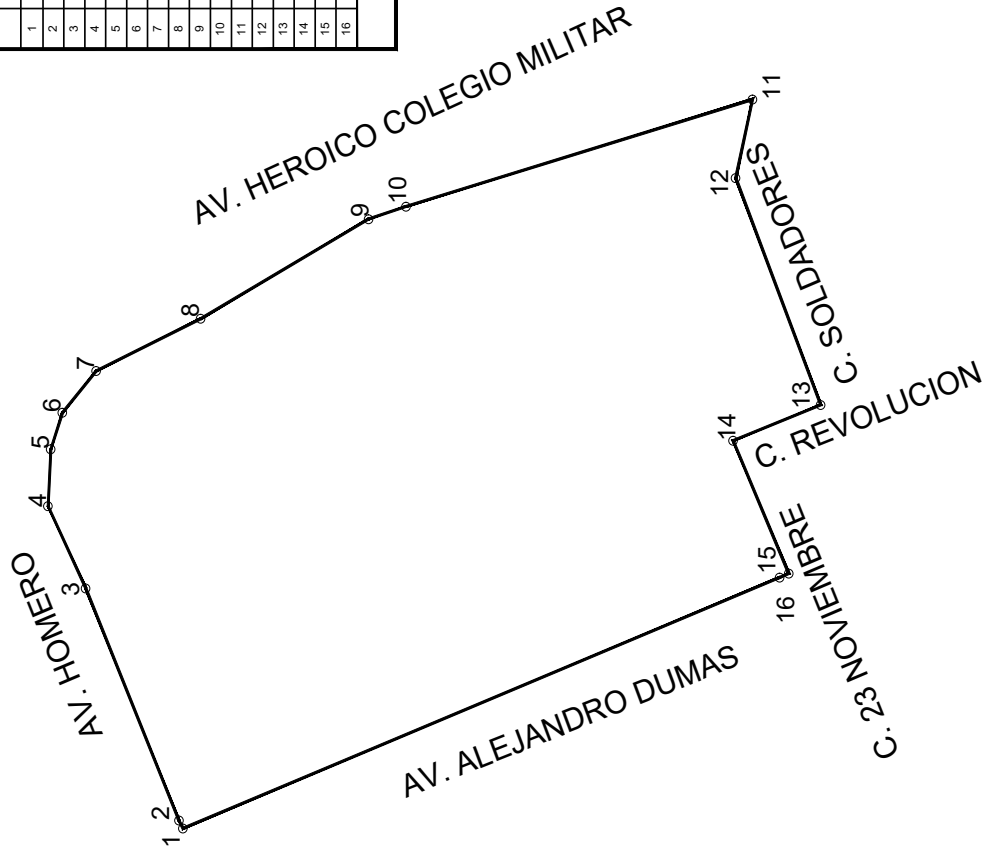
■ AREA DE APLICACION
Superficie: 400 m²

▨ AREA DE ESTUDIO
Superficie: 172-53-69 has

■ LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

CUADRO DE CONSTRUCCION				COORDENADAS	
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	X
1	2	N 62°3'27.12" E	19.980	1	3,176.615.5687
2	3	N 67°29'41.35" E	556.265	2	3,176.624.7889
3	4	N 64°44'56.91" E	201.904	3	3,176.838.4722
4	5	S 87°08'27.72" E	126.971	4	3,176.924.8017
5	6	S 71°15'15.92" E	85.408	5	3,176.918.2667
6	7	S 50°09'04.21" E	120.580	6	3,176.891.6699
7	8	S 25°52'51.54" E	265.927	7	3,176.814.4067
8	9	S 29°53'16.21" E	443.811	8	3,176.575.1510
9	10	S 18°05'12.21" E	90.316	9	3,176.190.3661
10	11	S 16°41'00.92" E	828.613	10	3,176.104.5133
11	12	N 77°35'01.69" W	178.501	11	3,175.310.7807
12	13	S 68°53'08.07" W	540.531	12	3,175.348.2249
13	14	N 21°35'01.08" W	215.926	13	3,175.154.5094
14	15	S 66°39'02.64" W	321.573	14	3,175.227.8439
15	16	N 22°11'52.23" W	22.226	15	3,175.248.4228
16	1	N 22°11'52.23" W	1.476.583	16	3,176.615.5687

SUPERFICIE = 1,725,369 m²



CHIHUAHUA, CHIH
MEXICO

ÁREA DE ESTUDIO

ESCALA 1:10,000
CLAVE PL-01.1

LOCALIZACION



NIEVES GUERRERO

SIMBOLOGÍA

AREA DE APLICACION
Superficie: 400.00 m2

AREA DE ESTUDIO
Superficie 172.53-69 has

LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO

USOS DE SUELO

H-35 (35 VIV/Ha)

H-45 (45 VIV/Ha)

H-60 (60 VIV/Ha)

COMERCIO Y SERVICIOS

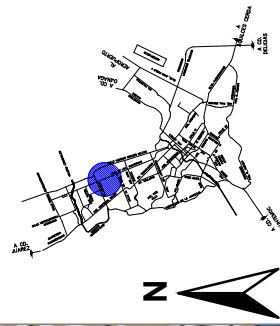
EQUIPAMIENTO URBANO

RECREACION Y DEPORTE

INDUSTRIA

MIXTO MODERADO

MIXTO INTENSO

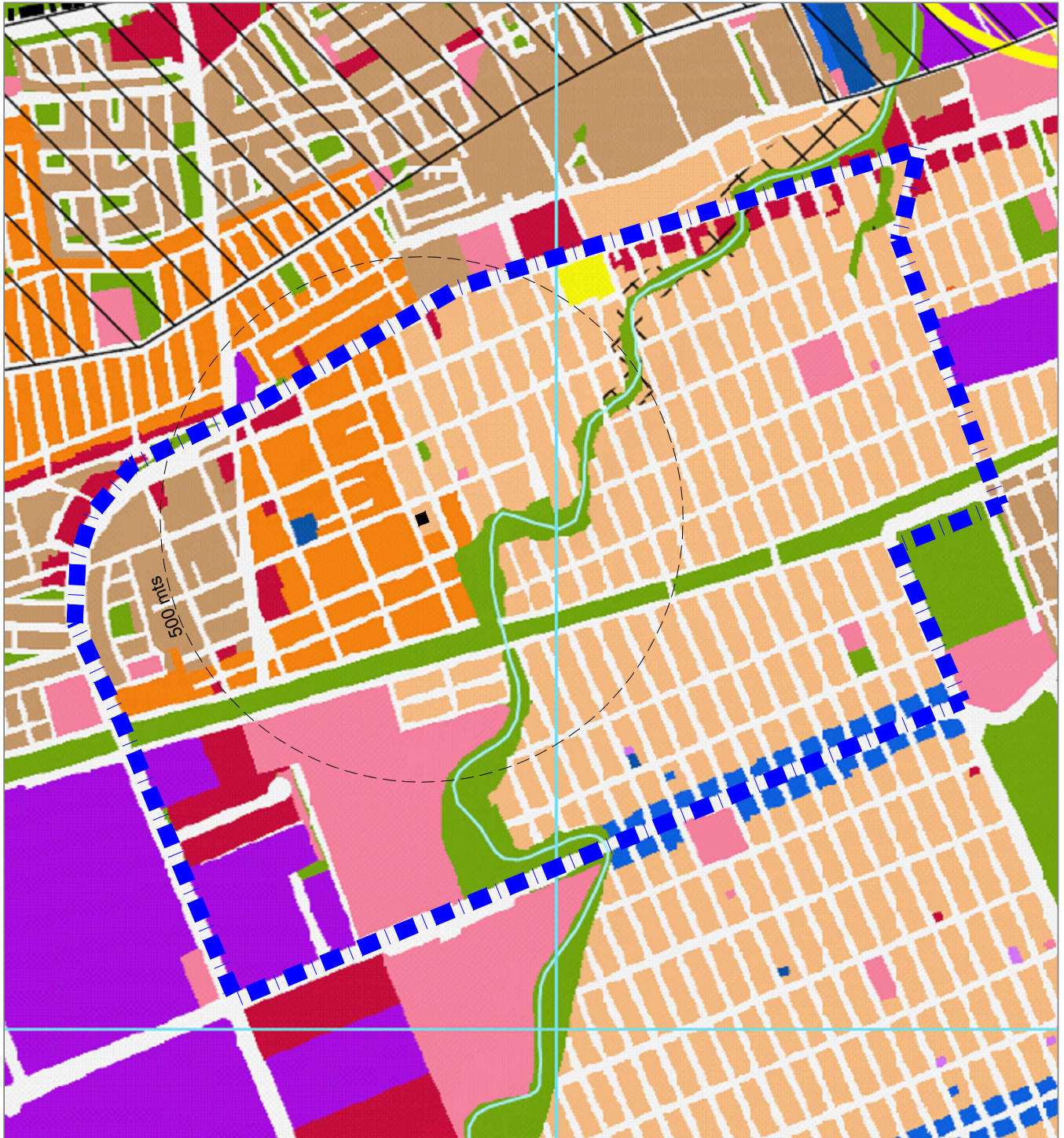


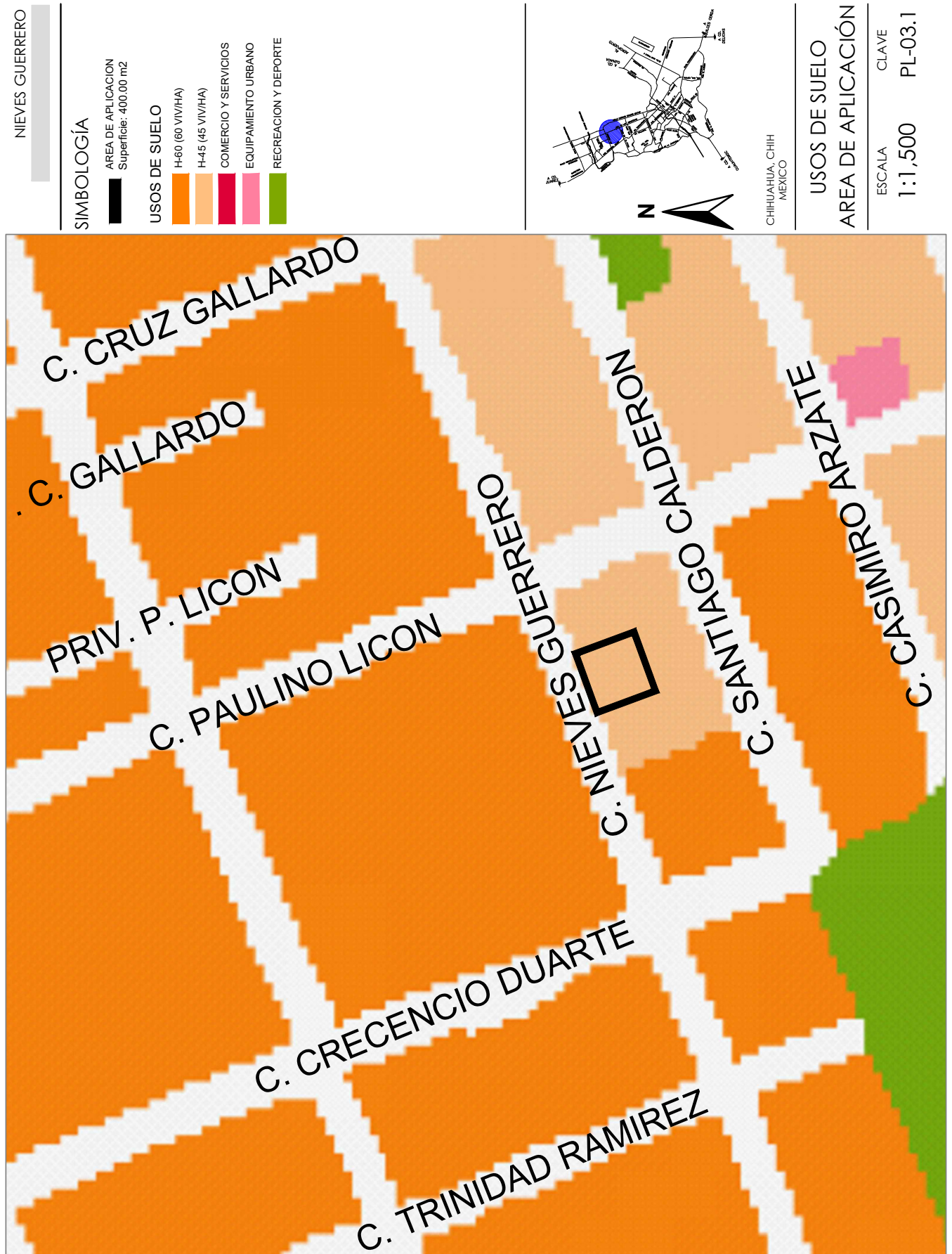
CHIHUAHUA, CHIH.
MEXICO

USOS DE SUELO

ESCALA CLAVE

1:10,000 PL-03





NIEVES GUERRERO

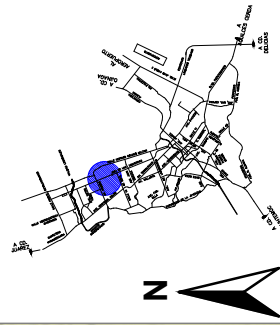
SIMBOLOGÍA

AREA DE APLICACION
Superficie: 400.00 m2

LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Superficie 172-53-69 has

Pendientes

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

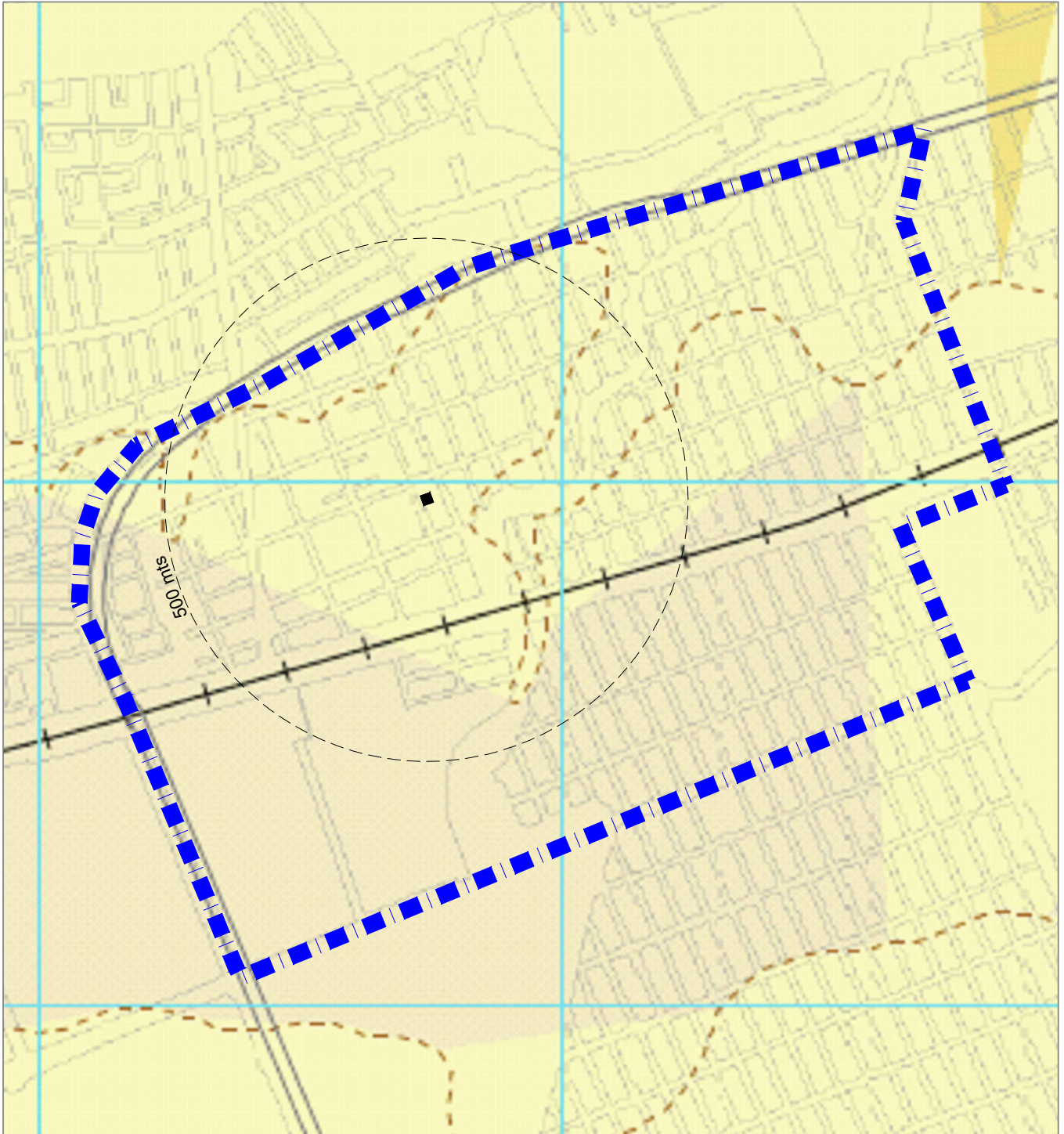


CHIHUAHUA, CHIH
MEXICO

TOPOGRAFÍA

ESCALA
1:15,000

CLAVE
PL-04

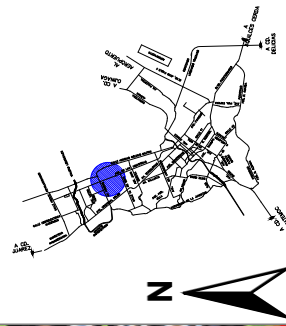


NIEVES GUERRERO

SIMBOLOGÍA

AREA DE APLICACION
Superficie: 400.00 m2

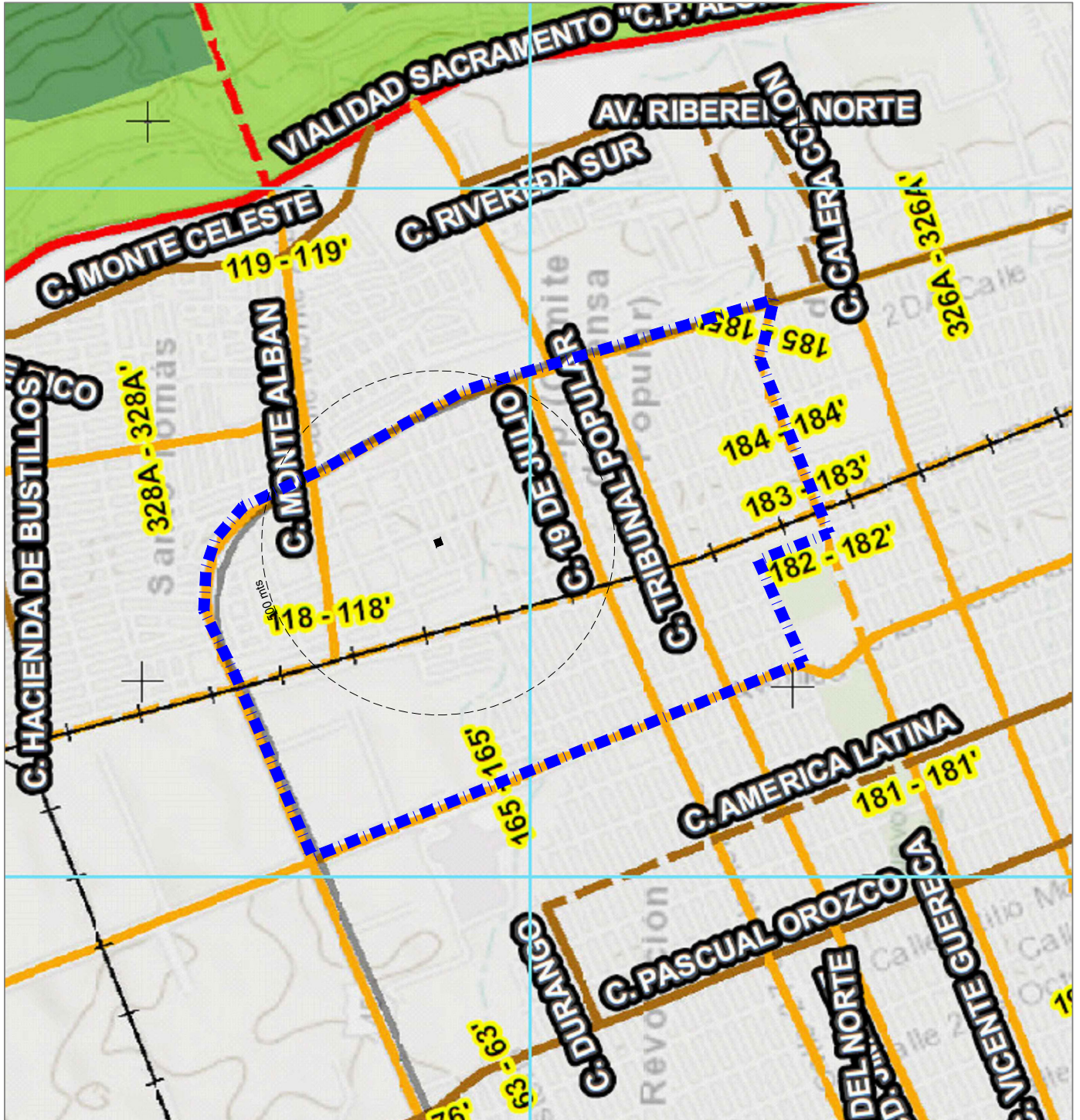
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Superficie 172-53-69 has

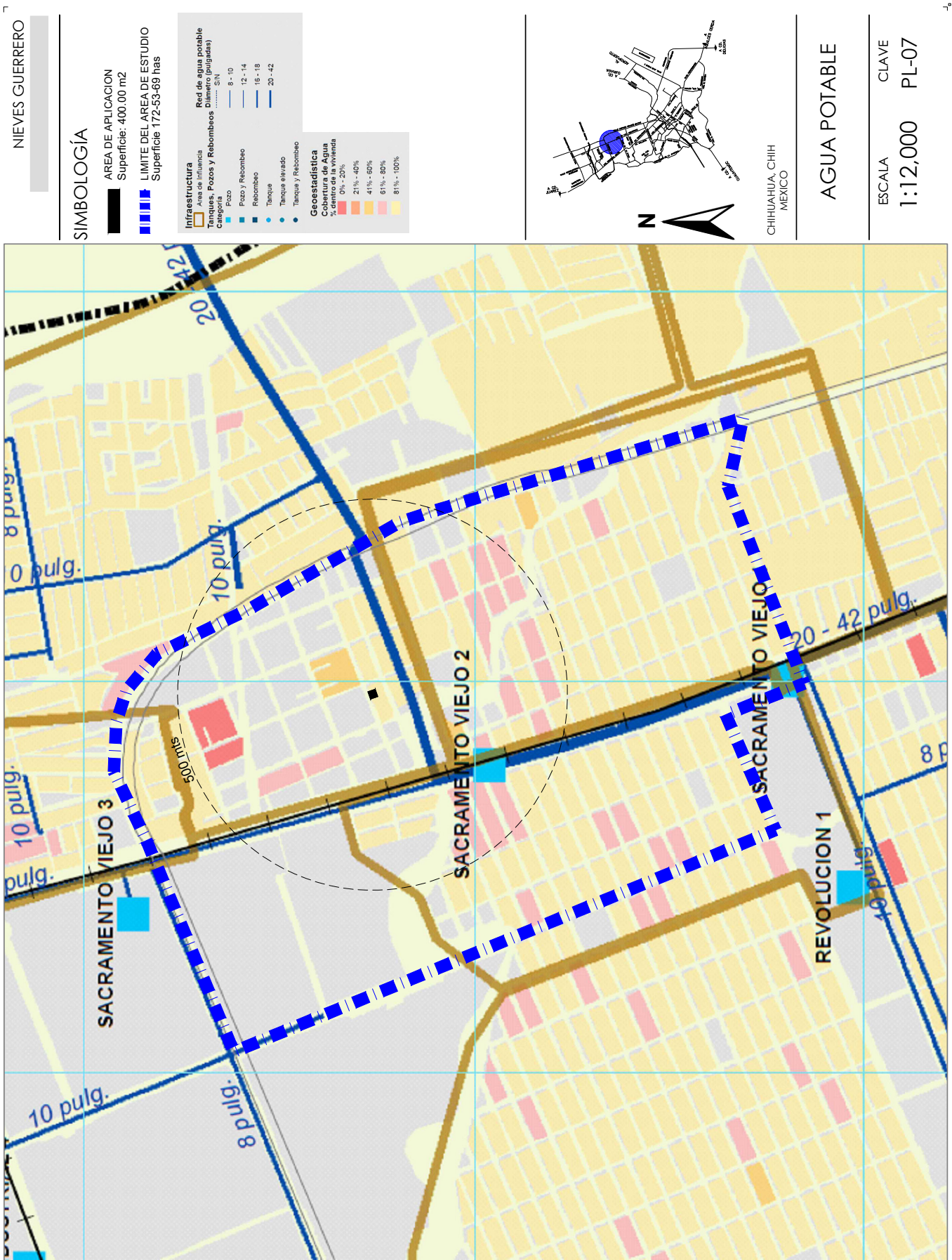


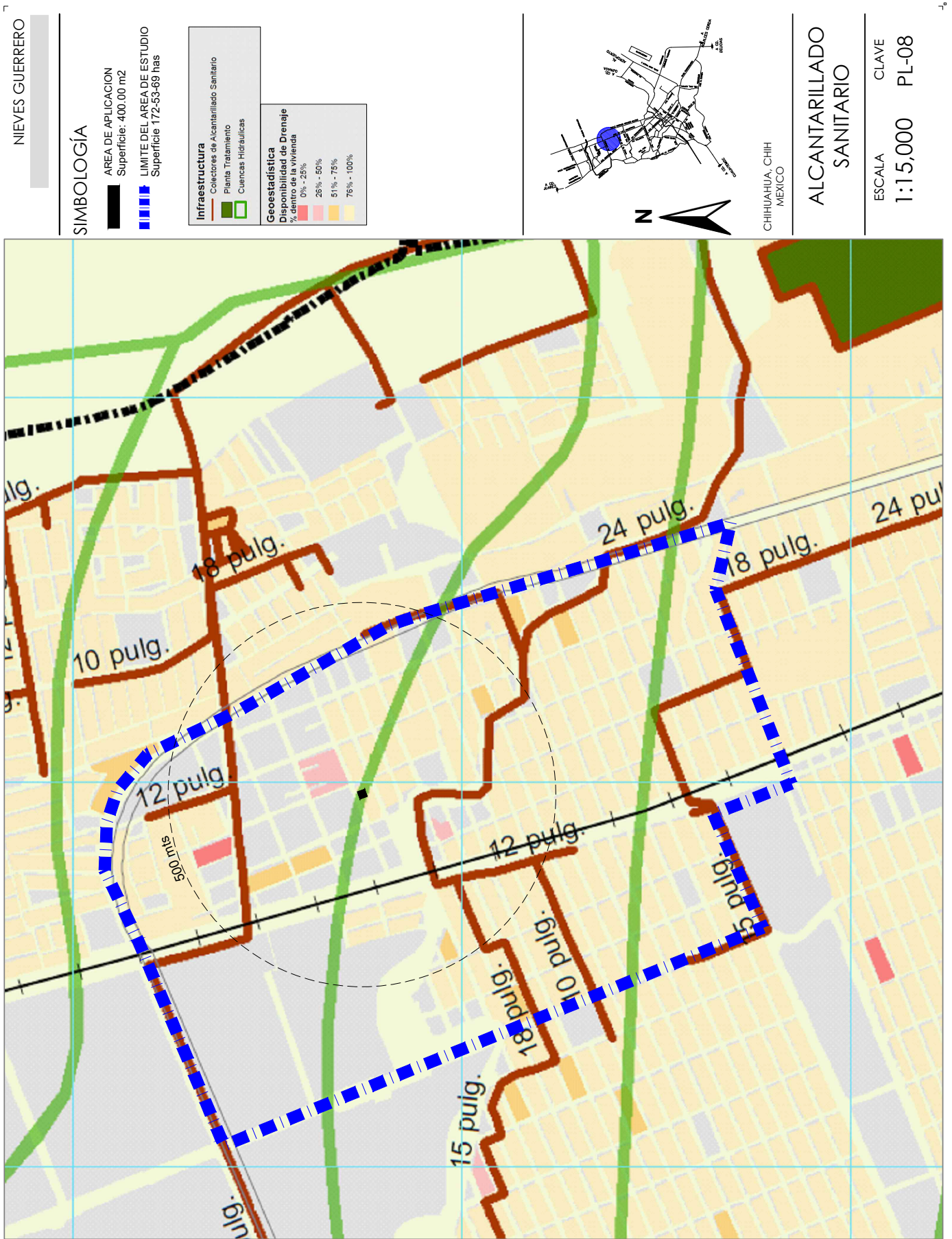
CHIHUAHUA, CHIH
MEXICO

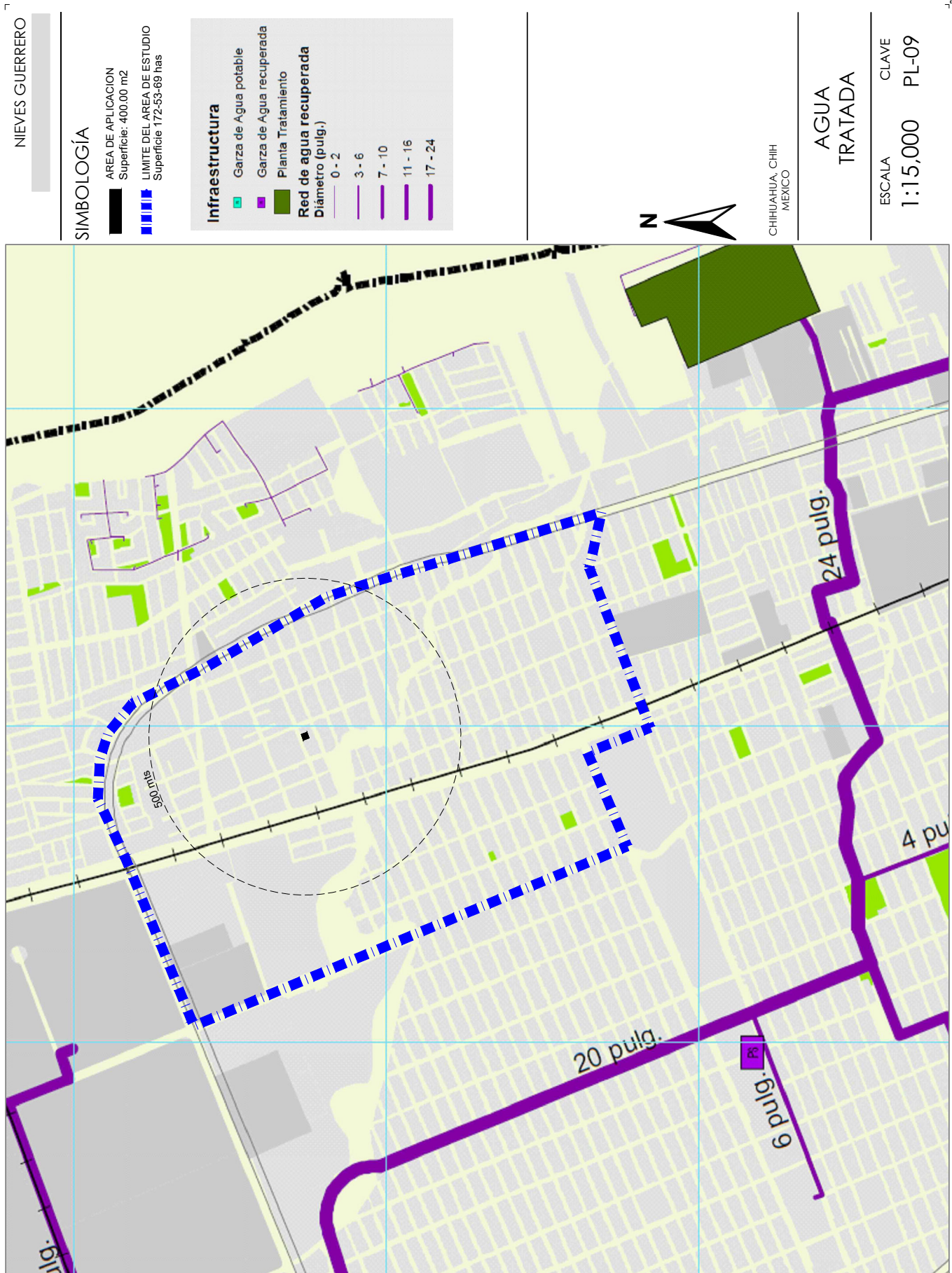
ESTRUCTURA VIAL

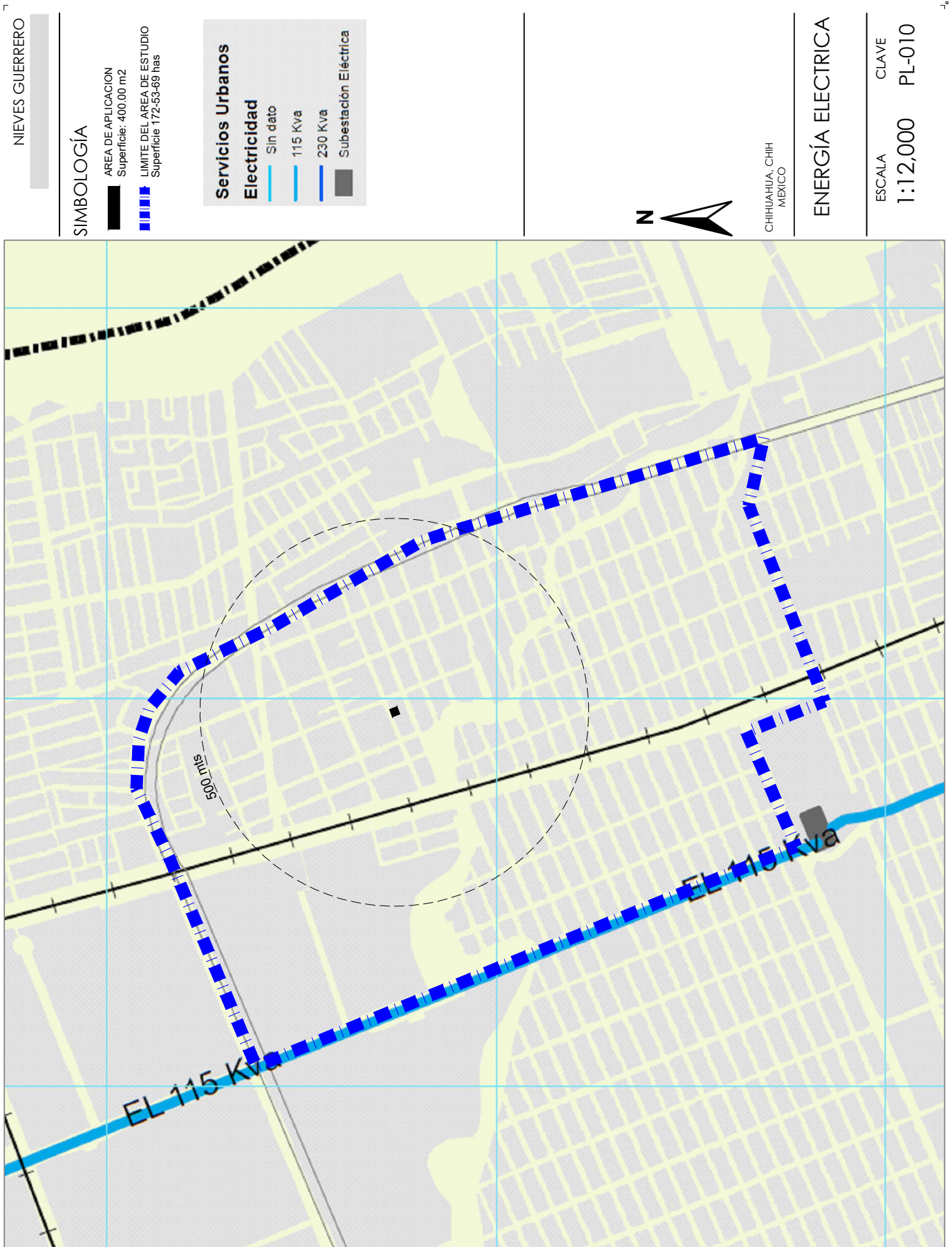
ESCALA 1:15,000
CLAVE PL-06

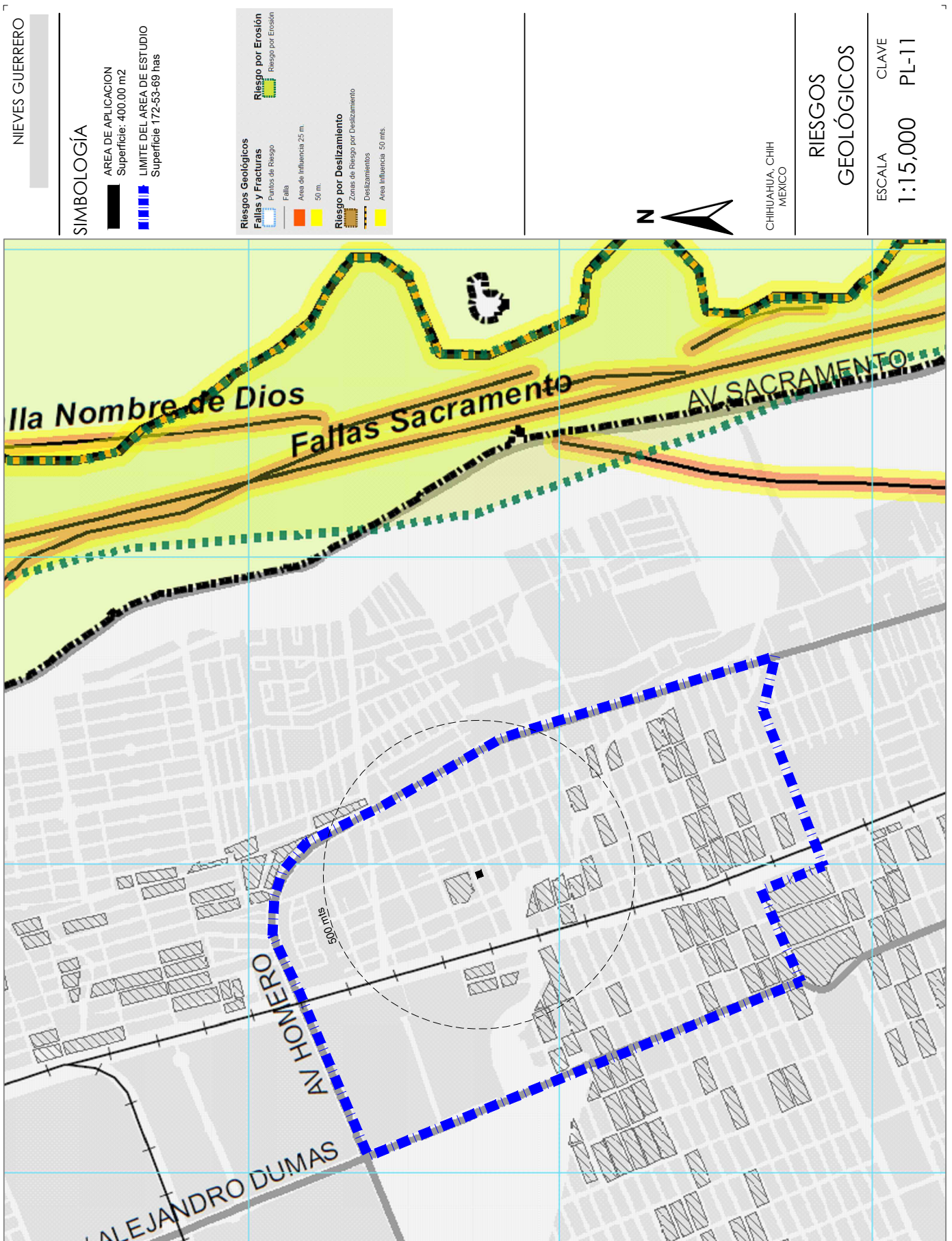












NIEVES GUERRERO

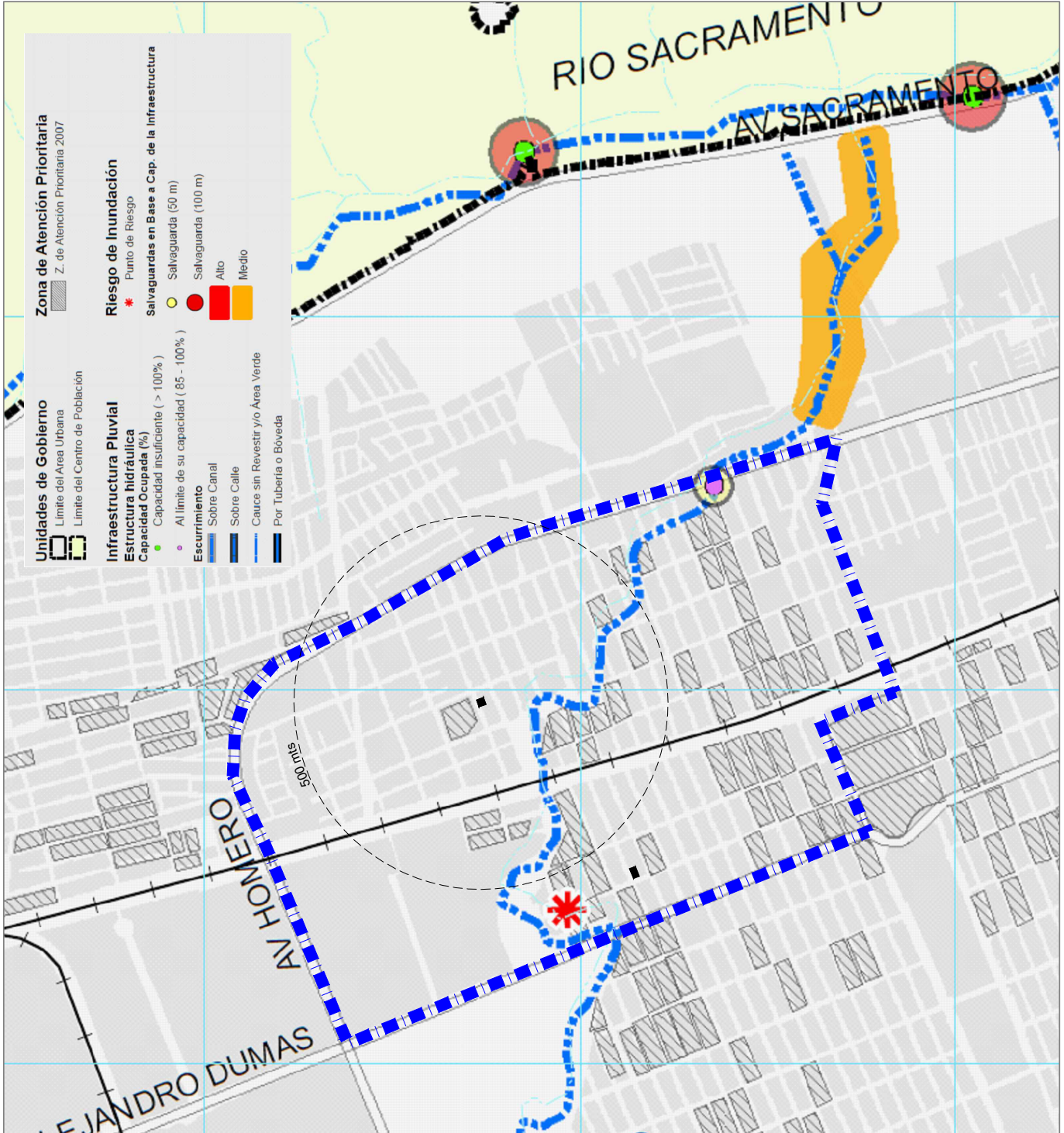
SIMBOLOGÍA

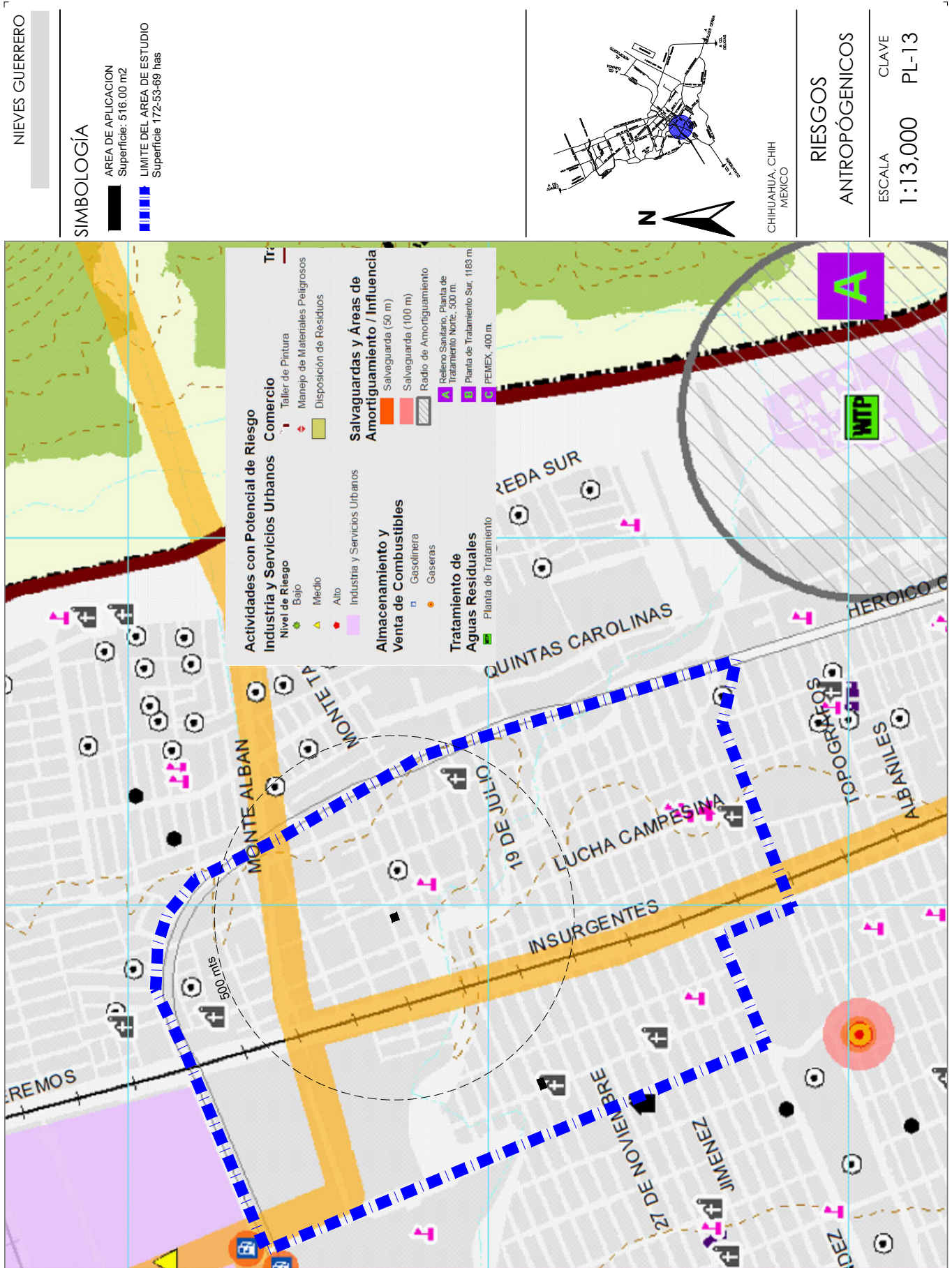
- AREA DE APLICACION
Superficie: 516.00 m2
- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
Superficie 172-53-69 has

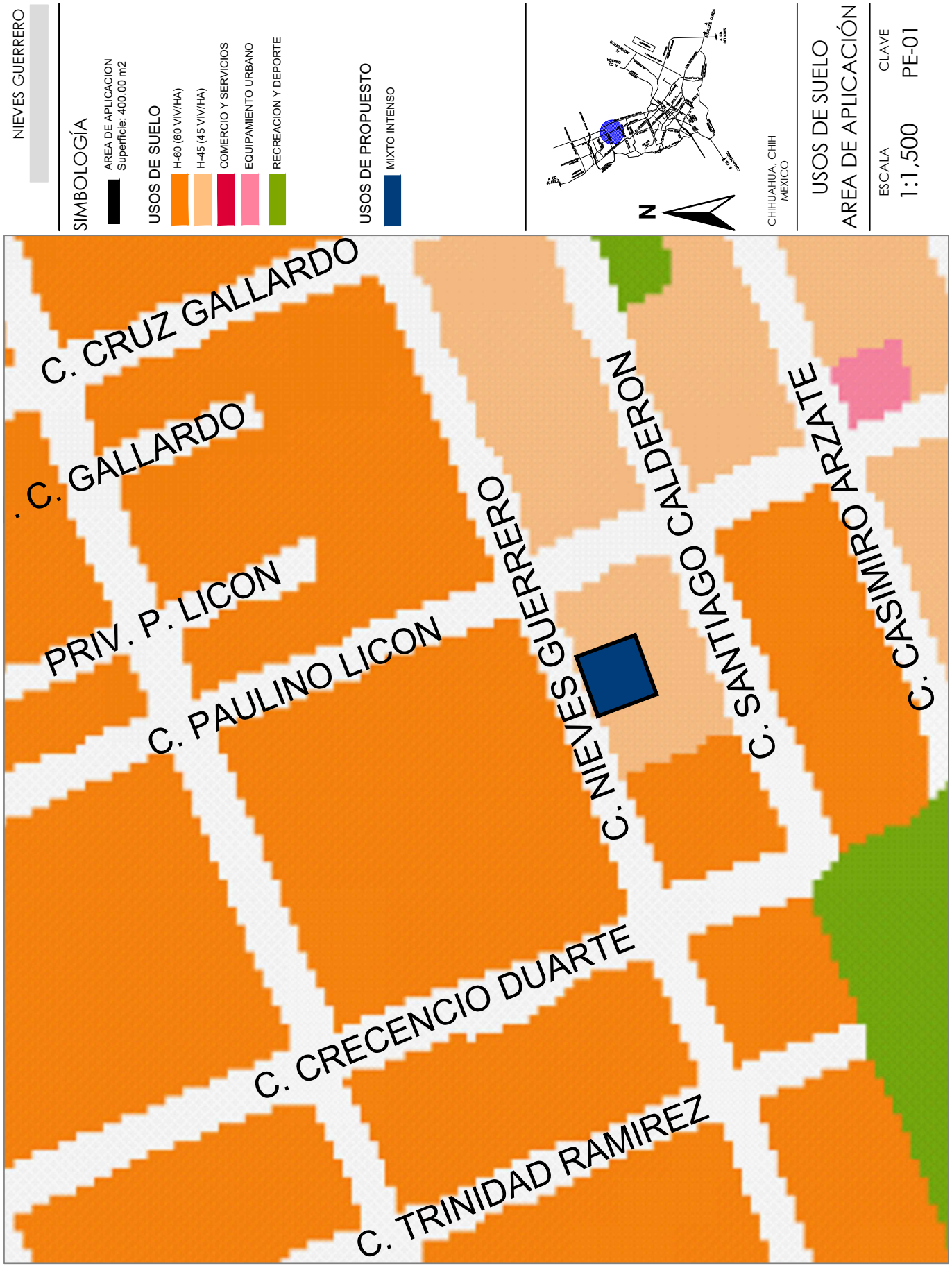
RIESGOS
HIDROMETEOROLOGICOS

ESCALA 1:15,000
CLAVE PL-12

CHIHUAHUA, CHIH
MEXICO







NIEVES GUERRERO

SIMBOLOGÍA

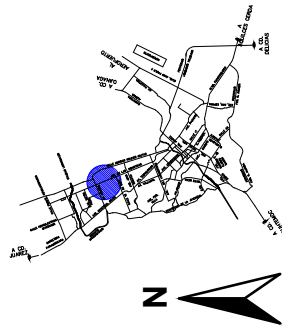
AREA DE APLICACION
Superficie: 400.00 m2

USOS DE SUELO

- H-60 (60 VIV/HA)
- H-45 (45 VIV/HA)
- COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACION Y DEPORTE

USOS DE PROPUESTO

MIXTO INTENSO



CHIHUAHUA, CHIH
MEXICO

USOS DE SUELO
AREA DE APLICACIÓN

ESCALA 1:1,500
CLAVE PE-01

XII CREDITOS.

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVAN
GOBERNADOR ESTADO DE CHIHUAHUA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. ALFONSO REY ADAME
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ARQ. VERONICA LIRA GONZALEZ
ENCARGADA DE LA JEFATURA DEL DEPARTAMENTO DE PLANEACION URBANA Y REGIONAL

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA



LIC. MARCO BONILLA MENDOZA
PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

ARQ. MARIZA BORJA CHACON
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO A LAS DIRECTRICES

SIN TEXTO