

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 13 de mayo de 2026.

No. 38

Folleto Anexo

ACUERDO N° 048/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
TEÓFILO BORUNDA 11200**

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 048/2026

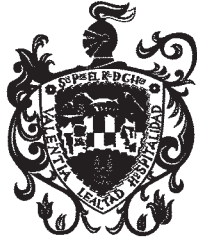
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 11200**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie total de **4,499.85** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso.**

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2026

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

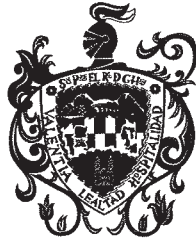
Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 25 de febrero del año 2026, dentro del punto número catorce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

En desahogo de este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragon Castillo, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. César Anchondo Ordoñez, en su carácter de propietario del predio, el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Teófilo Borunda 11200", en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 4,499.85 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con diecisiete votos a favor y tres votos en contra de la Regidora María Elena Rojo Almaraz, el Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza y el Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. César Anchondo Ordoñez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Teófilo Borunda 11200", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 4,499.85 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso.**



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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Una firma manuscrita que parece ser "Roberto Andrés Fuentes Rascón".

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 11200"



**H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.**

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado por motivo del escrito presentado por el **C. César Anchondo Ordoñez**, en su carácter de propietario del predio, el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 11200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 4,499.85 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

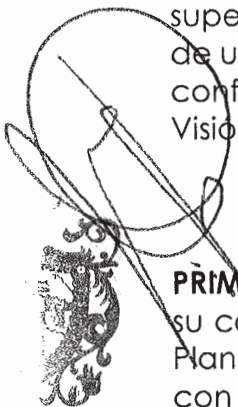
RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. César Anchondo Ordoñez**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 11200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 4,499.85 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teofilo Borunda 11200**", 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 ocursó de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por el C. César Anchondo Ordoñez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de César Anchondo Ordoñez;



MUNICIPAL
IA, CHIH.

COTEJADO



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 11200"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,144** de fecha 23 de septiembre del 2010, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaria Pública número 21 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un contrato de permuta que formalizan por una parte el Gobierno del Estado de Chihuahua por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología representada en ese entonces por su titular interino el señor César Enrique Toledo Franco y por otra parte el señor César Anchondo Ordóñez, respecto del predio ubicado en la Reserva Territorial Labor de Terrazas que se localiza en el poniente de esta ciudad con superficie de 3,480.87 metros cuadrados, inscrito bajo el número 48, Folio 48, Libro 4951 de la Sección Primera con Folio Real 1597728 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,090** de fecha 10 de mayo del 2016, otorgada ante el Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público número 2 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un contrato de compraventa que formalizan por una parte el Municipio de Chihuahua del Estado de Chihuahua, por conducto del Ing. Javier Alfonso Garfio Pacheco, en su carácter de Presidente Municipal, Lic. Santiago de la Peña Grajeda, en su carácter de Secretario del Ayuntamiento, Lic. Enrique Carlos Valles Zavala, en su carácter de Oficial Mayor y Lic. Xavier Chaires Duarte, en su carácter de Regidor Presidente de la Comisión de Hacienda y Planeación, como la parte vendedora, y por la otra parte el señor César Anchondo Ordoñez como la parte compradora, respecto del predio identificado con el número 11200 ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga del Ejido Labor de Terrazas, el cual cuenta con superficie de 1,018.98, inscrito bajo el número 36, Libro 5792 de la Sección Primera con Folio Real 1757195 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Pago del impuesto predial 2026-167903** expedido por Tesorería Municipal de fecha 22 de enero de 2026, respecto a la superficie total;
6. **Oficio DDUE.SPU.AS.00084/2025** de fecha de 28 de noviembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 865/2025** de fecha 17 de diciembre del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DDUE.SPU.AS.00085/2025** de fecha 28 de noviembre del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 11200"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

9. **Oficio DDHE/1528/2025** de fecha 2 de diciembre del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/878/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/0016/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Décima Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 29 de enero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/071/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 5 de febrero de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial, Impacto Urbano y Ambiental y Estudio Hidrológico, el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Misión 2040 Séptima Actualización;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/071/2026** de fecha 5 de febrero del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial, Impacto Urbano y Ambiental y Estudio Hidrológico, el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de enero del 2026, 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,

COTEJADO

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 11200"

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 "**Teófilo Borunda 11200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 4,499.85 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. César Anchondo Ordoñez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Teófilo Borunda 11200**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Avenida Teófilo Borunda esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial del Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie total de 4,499.85 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso y Equipamiento General a Mixto Intenso**.

TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los 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.



SECRETARÍA
PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

Esc

Esc

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"TEÓFILO BORUNDA 11200"



Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal a los 25 días del mes de febrero del año 2026.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

**ISSAG DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**

**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. CÉSAR ANCHONDO ORDOÑEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "TEÓFILO BORUNDA 11200", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA TEÓFILO BORUNDA ESQUINA CON PEDRO ZULOAGA NO. 11200 Y EL PREDIO IDENTIFICADO COMO RESERVA TERRITORIAL DEL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE TOTAL DE 4,499.85 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **MIXTO INTENSO Y EQUIPAMIENTO GENERAL A MIXTO INTENSO** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



MUNICIPAL
UA, CHIH.

COTEJADO

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

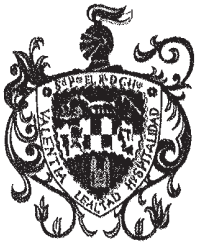
QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE =05= FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Marzo DEL AÑO DOS MIL Veintiseis

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE OBRAS
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/071/2026

Chihuahua, Chih. 05 de febrero de 2026

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 **Cesar Anchondo Ordoñez** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Teofilo Borunda , esquina con Pedro Zuloaga No. 11200 y el predio identificado como Reserva Territorial, del Ejido Labor de Terrazas, de esta ciudad; los cuales suman una superficie de **4,499.85 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Teofilo Borunda 11200**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Mixto Intenso y Equipamiento General** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio a **Mixto Intenso**.

Que el estudio de planeación en mención se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00084/2025 de fecha 28 de noviembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Teofilo Borunda 11200**" 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. 865/2025 de fecha 17 de diciembre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Teofilo Borunda 11200**".

Por medio de **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00085/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1528/2025 de fecha 02 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/878/2025 de fecha 02 de enero de 2026**, 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

COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/071/2026

Chihuahua, Chih. 05 de febrero de 2026

de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/0016/2025 de fecha 09 de enero del 2026** 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 **"Teofilo Borunda 11200"** fue presentado en la **Décimo Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de enero de 2026** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

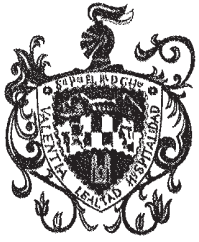
De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio Impacto Vial, Impacto Urbano y Ambiental y Estudio Hidrológico, el cambio a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00084/2025 de fecha 28 de noviembre del 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. **Oficio No. 865/2025 de fecha 17 de diciembre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DDUE.SPU.AS.00085/2025 de fecha 28 de noviembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.
OFICIO NO. DASDDU/071/2026

Chihuahua, Chih. 05 de febrero de 2026

7. **Oficio No. DDHE/1528/2025 de fecha 02 de diciembre de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio No. DASDDU/878/2025 de fecha 02 de enero de 2026**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. **Oficio No. SJ/DRPA/0016/2025 de fecha 09 de enero del 2026** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Décimo Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 29 de enero 2026 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana **"Teofilo Borunda 11200"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

TEÓFILO BORUNDA 11200

PROMOTOR:

CÉSAR ANCHONDO ORDÓÑEZ



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZALEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

MDU. ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2025-24 CUS TEÓFILO BORUNDA 11200
OCTUBRE 2025

INDICE

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

7.	Paisaje Natural.....	
VI.	ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO	
1.	Vivienda.....	
2.	Comercio Y Servicios	
3.	Equipamiento	
4.	Industria	
5.	Predios Baldíos Y Reserva Territorial	
6.	Estructura Vial	
a)	Av. Teófilo Borunda (secciones AA-018F, AA-018G, AA-018H y AA-018I).....	
b)	Calle Pedro Zuloaga (secciones SA-162 y SA-163).....	
c)	C. Mariano Valenzuela Ceballos (sección SA-130A).....	
d)	Av. Reliz (secciones SA-180A, SA-180B y SA-180C).....	
e)	C. Pedro de Jesús Maldonado (sección SA-161A).....	
7.	Transporte Público	
8.	Infraestructura.....	
a)	Infraestructura de Agua Potable.....	
b)	Infraestructura de Alcantarillado Sanitario	
c)	Infraestructura de Drenaje Pluvial.....	
d)	Infraestructura Eléctrica.....	
9.	Riesgos Y Vulnerabilidad.....	
a)	Geológicos.....	
b)	Hidrometeorológicos.....	
c)	Antropogénicos.....	
VII.	SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....	
F.	NORMATIVO.....	
I.	CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030.....	
2.	Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027	
3.	Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027.....	
4.	Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040.....	
a)	Usos de Suelo.....	
II.	OBJETIVOS GENERALES.....	
III.	OBJETIVOS PARTICULARES.....	
IV.	NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN.....	
1.	Normatividad Sedesol.....	
a)	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.....	
b)	Manual de Diseño Geométrico de Vialidades	
2.	Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano.....	
3.	Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	
4.	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.....	
5.	Acuerdo Por El Que Se Integra Y Organiza La Zonificación Forestal.....	
6.	Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	
7.	Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.....	
a)	Gestión Ambiental.....	
b)	Política Ambiental.....	
c)	Política Ambiental.....	
d)	Ordenamiento Ecológico.....	
e)	Criterios Ecológicos.....	
f)	Impacto Ambiental.....	
8.	Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua.....	
9.	Normatividad Del Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua.....	
10.	Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.....	
a)	Estructura Urbana.....	

- b) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.....
- c) Vialidad.....
- d) Infraestructura.....
- e) Usos, Reservas y Destinos.....
- G. ESTRATEGIA URBANA.....**
- I. ESTRATEGIA GENERAL.....
- II. ESTRATEGIA PARTICULAR.....
- 1. Modelo De Desarrollo.....
- 2. Enfoque Inmobiliario.....
- 3. Formación De Núcleos De Actividad.....
- 4. Políticas De Desarrollo.....
- a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.....
- b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.....
- c) La Protección Ambiental.....
- d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.....
- 5. Zonificación Secundaria.....
- 6. Infraestructura.....
- a) Agua Potable y Drenaje Sanitario.....
- b) Energía Eléctrica.....
- c) Drenaje Pluvial.....
- d) Gas Natural.....
- 7. Movilidad.....
- a) C. Pedro de Jesús Maldonado (sección SP-161B).....
- b) C. Bicentenario (sección SP-048).....
- c) C. Circuito Chuvíscar (sección SP-057).....
- d) C. Sin Nombre 18 (sección SP-250).....
- e) C. Real de Cali (sección SP-187).....
- f) Av. Teófilo Borunda (secciones AA-018G y AA-018H).....
- 8. Medio Ambiente.....
- III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....
- H. INSTRUMENTAL.....**
- I. CORRESPONSABILIDAD.....
- I. BIBLIOGRAFÍA.....
- J. CRÉDITOS.....
- K. ANEXOS.....

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como un predio subutilizado al interior del ejido Labor de Terrazas en la zona surponiente de la ciudad. A lo largo del tiempo, el sector en que se ubica se ha venido desarrollando con usos habitacionales resultantes de la consolidación de diversos fraccionamientos habitacionales y ha consolidado usos comerciales conformado en corredor sobre la Av. Teófilo Borunda que plantean la convivencia funcional entre diversos aprovechamientos del suelo y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre un predio en breña en propiedad de César Anchondo Ordóñez, el cual cuenta con usos de suelo Mixto Intenso y Equipamiento. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de un proyecto especulativo enfocado a fortalecer la cobertura y capacidad de la zona que tienda a consolidar, complementar y diversificar la oferta de comercio y servicios existente en la zona aprovechando su ubicación estratégica

sobre un corredor en proceso de consolidación como es el caso de la Av. Teófilo Borunda.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

El 25% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los dos más poblados de la entidad; el 98.7% de la población municipal se asienta en la Ciudad y el 1.3% en 393 localidades rurales. Todo lo anterior remarca la importancia de esta Ciudad y sus sectores en el ámbito regional.

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

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

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

El surponiente de la Ciudad se ha desarrollado a partir de la incorporación del suelo ejidal al desarrollo urbano a través de la adquisición de reserva territorial por parte del Gobierno del Estado de Chihuahua, este proceso ha sido paulatino y ha promovido la consolidación de diversos fraccionamientos habitacionales y equipamiento urbano de cobertura urbana y regional, esto ha generado una homogeneidad en la tipología de vivienda la cual tiende a diversificarse por la gradual consolidación de la Av. Teófilo Borunda, por lo que se pueden encontrar predios de medianas y amplias dimensiones con mayor potencial al desarrollo de proyectos inmobiliarios al interior de las zonas habitacionales, así como comerciales a lo largo del corredor.

El Subcentro Surponiente, así como los corredores de Av. de la Juventud y Av. Teófilo Borunda junto con las principales vialidades colectores perpendiculares a ellos generan un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la diversificación de la oferta habitacional que tienda a aprovechar de una forma más intensa la oferta económica y productiva que tienda a desarrollar la zona que nos ocupa. El aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos mixtos, representa atractivas opciones pues al contar con infraestructura y servicios inmediatos, se da la posibilidad al 100% de lograr esquemas armónicos de desarrollo económico en beneficio de nuestra ciudad.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por César Anchondo Ordoñez, que pretende desarrollar un proyecto que tienda a complementar y diversificar la oferta de servicios y comercio que fortalezca la presencia de vivienda en la zona a la par de consolidar al corredor urbano de Av. Teófilo Borunda ya presente con comercio concentrado y equipamiento urbano de alta convocatoria para la zona y la ciudad en general, aprovechando su ubicación estratégica sobre el corredor que representa una muy importante vía de comunicación entre las zonas surponiente, centro y oriente de la ciudad, sobre un polígono de su propiedad que se constituye como área de reserva territorial urbanizable, adecuando y puntualizando su uso y aprovechamiento del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de consolidación y dotación de servicios para la zona y accesible al entorno comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de la propuesta en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso y Equipamiento establecidos dentro del PDU 2040 a Mixto Intenso en la totalidad de su superficie que le permita albergar un proyecto integrado al corredor de vialidad jerárquica de primer orden Av. Teófilo Borunda y su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor urbano en proceso de consolidación al cual es directamente colindante.

Esta propuesta se realiza sobre una reserva territorial colindante a mancha urbana ya urbanizada pero en proceso de consolidación, con desarrollos habitacionales y comerciales en modalidad de fraccionamiento y condominio al surponiente de la Ciudad de Chihuahua, mismo que es colindante a giros similares de comercio, servicios y actividades mixtas ya habilitados y fraccionamientos habitacionales de importante presencia poblacional y con un corredor urbano de creciente consolidación en la ciudad sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda. Se anexa al presente estudio copia de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

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

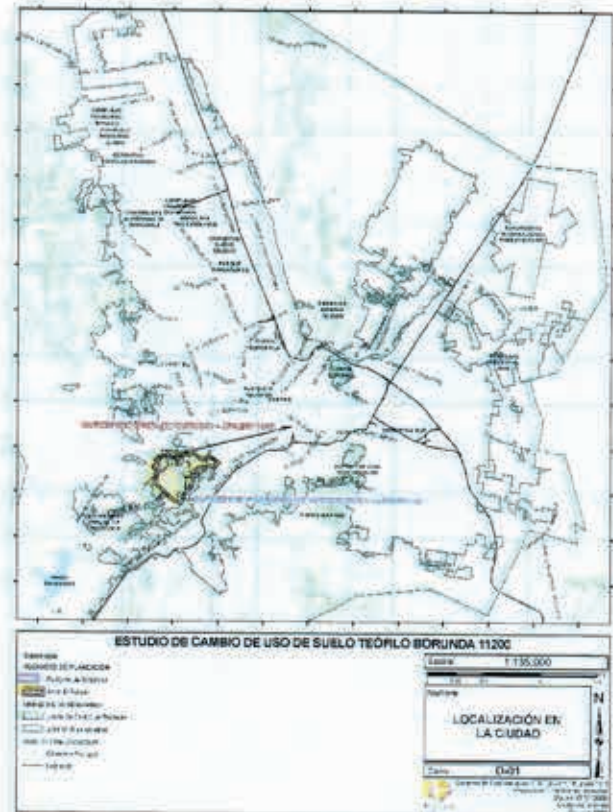


Fig. 1 Localización en la ciudad.¹

¹ Fuente: Elaboración propia.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos²

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

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

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

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

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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

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

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

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

2. Ley De Planeación³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

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

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y

³Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

⁴Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

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

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

5. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable

Artículo 1. La presente Ley es Reglamentaria del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sus disposiciones son de orden e interés público y de observancia general en todo el territorio nacional, y tiene por objeto regular y fomentar el manejo integral y sustentable de los territorios forestales, la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, el cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país y sus recursos; así como distribuir las competencias que en materia forestal correspondan a la Federación, las Entidades Federativas, Municipios y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73, fracción XXIX-G de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el fin de propiciar el desarrollo forestal sustentable.

Artículo 2. Son objetivos generales de esta Ley:

I. Conservar y restaurar el patrimonio natural y contribuir, al desarrollo social, económico y ambiental del país, mediante el manejo integral sustentable de los recursos forestales en las cuencas hidrográficas, con un enfoque ecosistémico en el marco de las disposiciones aplicables;

VI. Promover la coordinación interinstitucional de los tres órdenes de gobierno que concurren en los territorios forestales;

Artículo 3. Son objetivos específicos de esta Ley:

XI. Impulsar el manejo forestal sustentable, bajo un enfoque ecosistémico y de manejo integrado del territorio rural, mediante el cual se garantice la capacidad productiva permanente de los ecosistemas y recursos existentes en los mismos y se respete la integridad estructural y funcional, interdependencia, complejidad, diversidad de los ecosistemas forestales y sus procesos de largo plazo, considerando su capacidad de carga y aplicando el principio precautorio;

XII. Promover las actividades productivas que sean compatibles con el manejo forestal sustentable;

XXV. Promover acciones para frenar y revertir la deforestación y la degradación de los ecosistemas forestales y ampliar las áreas de cobertura vegetal;

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

LXXXIV. Zonificación forestal: Es el instrumento de planeación en el cual se identifican, agrupan y ordenan los terrenos forestales y preferentemente forestales dentro de las cuencas hidrográficas, con criterios de conservación, restauración y manejo sustentable.

Sección Quinta

De la Zonificación Forestal

Artículo 49. La Comisión deberá llevar a cabo la zonificación para efectos de planeación, con base en el Inventario Nacional Forestal y de Suelos y en los programas de ordenamiento ecológico.

En el Reglamento se determinarán los criterios, metodología y procedimientos para la integración, organización y actualización de la zonificación.

Artículo 93. La Secretaría solo podrá autorizar el cambio de uso de suelo en terrenos forestales por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en los estudios técnicos justificativos cuyo contenido se establecerá en el Reglamento, los cuales demuestren que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

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

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

I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

II. Promulgar y publicar las leyes y decretos que expida el Congreso del Estado. Cuando así lo acuerde la Legislatura, la publicación se hará por medio de carteles que se fijen en los parajes públicos de las municipalidades o bien por bando solemne.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁷

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

I. las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática,

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 2o. La planeación deberá llevarse a cabo como medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Gobierno del Estado y de los Gobiernos Municipales, sobre el desarrollo integral de la entidad, de acuerdo a los principios, fines y objetivos políticos,

⁶Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

⁷Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

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

II. A Nivel Municipal:

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

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

1. Presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

2. Remitir el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública al Congreso del Estado, para su examen y aprobación.

3. Publicar el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Seguridad Pública en el Periódico Oficial del Estado.

4. Convenir con el Ejecutivo Federal, los Ayuntamientos y los Sectores Social y Privado su participación, en el proceso de planeación del desarrollo del Estado de Chihuahua.

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

1. Coordinar el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.

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

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, así como los resultados de su ejecución, con los objetivos del Plan Estatal.

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

6. Dar seguimiento a los avances de los programas derivados del Plan Estatal de Desarrollo y a los indicadores de gestión y desempeño de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, con base en el Sistema de Evaluación del Desempeño, y rendir cuentas a la ciudadanía sobre el avance de este cumplimiento, mediante el mecanismo que se disponga para tal fin.

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.
2. Participar en los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado, por conducto del Presidente Municipal y demás autoridades requeridas.
3. Elaborar los Programas Operativos Anuales, para la ejecución de los programas municipales.
4. Convenir con el Ejecutivo del Estado su participación en el proceso de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

1. Formular el Plan Municipal de Desarrollo, por conducto de los Comités Regionales del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado.
2. Asegurar la congruencia de sus programas con los Planes Municipal, Estatal y Nacional de Desarrollo.
3. Participar en la elaboración de los programas que les corresponden, presentando las propuestas que procedan en relación a sus funciones y objetivos.
4. Verificar periódicamente la relación que guarden sus actividades, así como los resultados de su ejecución con los objetivos y prioridades de su programa.

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

1. Coadyuvar en la formulación, actualización, instrumentación, control y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo, tomando en cuenta las propuestas de la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal, así como los planteamientos y propuestas de los sectores social y privado, buscando su congruencia con los Planes Nacional y Estatal de Desarrollo.
2. Coadyuvar en la formulación del Programa Operativo Anual, del Plan Municipal de Desarrollo y formular el correspondiente a nivel regional.
3. Las demás que le señalen las Leyes, Reglamentos y convenios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁸Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

Artículo 2. Todas las personas tienen derecho al disfrute de ciudades sostenibles, justas, democráticas, seguras, resilientes y equitativas, para el ejercicio pleno de sus derechos humanos, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales. El objetivo de este derecho es generar las condiciones para el desarrollo de una vida adecuada y de calidad para todas las personas, así como para promover entre las y los ciudadanos una cultura de responsabilidad y respeto a los derechos de las demás personas, el medio ambiente, así como a las normas cívicas y de convivencia.

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

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

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

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

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

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

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.- Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

infraestructuras conforme a los instrumentos de planeación aplicables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

Artículo 8. En lo no previsto por esta Ley, se aplicarán en forma supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos, así como

la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable, la Ley de Vivienda, la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural, el Código Administrativo y el Código Civil, todas del Estado de Chihuahua.

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

XVII. Colaborar con los municipios que así lo soliciten, en la elaboración y ejecución de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en coordinación con otras

dependencias y entidades públicas, y con la participación de los sectores social y privado.

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

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones: (entre otros):

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

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

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

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

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

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

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

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

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

Artículo 62. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener el diagnóstico, las políticas, las estrategias y las demás normas para regular el uso, aprovechamiento

y ocupación del suelo, comprendiendo tanto las regulaciones de planeación urbana, como las relativas al cuidado ambiental.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La autoridad municipal, al menos cada cinco años, deberá llevar a cabo un ejercicio de revisión de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano señalados en las fracciones IV y V del artículo 37

de esta Ley, para ratificarlos o, en su caso, realizar las adecuaciones correspondientes.

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

I. El municipio de que se trate.

II. El Poder Ejecutivo del Estado.

III. La Secretaría.

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

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

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no

urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

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

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

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

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

I. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en la presente Ley, en congruencia con los que, en su caso, haya formulado la Federación.

III. Formular y desarrollar programas, a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente, coordinándose, en su caso, con las demás dependencias del Ejecutivo Estatal, según sus respectivas esferas de competencia, con los municipios de la Entidad o con la Federación.

IX. Evaluar el impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere esta Ley.

XI. Celebrar convenios en materia ambiental.

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

I. La formulación, conducción, evaluación, difusión e implementación de la política ambiental del municipio, en congruencia con los que, en su caso, hubieren formulado la Federación y el Estado.

II. La aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta Ley y la preservación, restauración y conservación del equilibrio ecológico en los ecosistemas y la protección al ambiente, que causen o puedan causar actividades que se realicen en sus respectivas circunscripciones territoriales, salvo cuando se trate de asuntos reservados a la Federación o al Estado.

IX. Otorgamiento de las autorizaciones para el uso del suelo y de las licencias de construcción u operación, dependiendo del resultado satisfactorio de la evaluación de impacto ambiental, en el caso de proyectos de obras, acciones y servicios que se mencionan en esta Ley.

Artículo 19. El Gobierno del Estado y los municipios promoverán la cooperación ciudadana, en todos los niveles, para lograr que el equilibrio ecológico y protección al ambiente, sea considerado una corresponsabilidad ciudadana y cada uno de los habitantes dé cabal cumplimiento a sus obligaciones y responsabilidades en esta materia.

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

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

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

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

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el

⁹Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

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

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

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua¹⁰

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

- A). El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B). El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C). La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D). La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E). La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

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

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

- I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;
- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;
- IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;
- V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;
- VI. Derogada;
- VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población;
- VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;
- IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

¹⁰Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Participar en la formulación de los planes municipales de desarrollo urbano y los planes directores urbanos;

II. Estudiar, opinar y proponer al Municipio, lo que estime conveniente sobre pavimentación, apertura, clausura, nivelación, alineación, ensanchamiento, rectificación, alumbrado y embellecimiento de las vías públicas, plazas, parques y otros sitios de uso común;

III. Intervenir en la proyección y recomendar al Municipio, la apertura, construcción, ampliación y reparación de caminos públicos, líneas de agua potable y drenaje, acueductos, pozos, canales, estaciones de bombeo, edificios públicos, jardines, parques y centros deportivos y recreativos;

IV. Formular y proponer al Municipio, los proyectos de financiamiento de las obras recomendadas y las bases de los empréstitos o contratos relativos o en su caso opinar sobre los que se le presentaren;

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

1. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹¹

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

- a) El destino y conservación de predios;
- b) Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
- c) La utilización de la vía pública;
- d) Las autorizaciones para fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y

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

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Vigilar que en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico,

¹¹Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los

instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

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

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

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

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

- I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del

tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

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

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

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

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

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

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

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Séptima Actualización para un predio en área de reserva para el crecimiento urbano que es Mixto Intenso y Equipamiento a Mixto Intenso en la totalidad de su superficie de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Av. Teófilo Borunda colindante y la actividad comercial y de servicios prevaeciente en el entorno inmediato, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, el presente Estudio Técnico para Cambio de Uso de Suelo se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo analizar el marco estratégico territorial para su entorno y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo para su implementación.

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

Con la finalidad de efectuar un análisis funcional y socioeconómico lo suficientemente amplio que permita identificar las potencialidades del predio y definir una zonificación acorde a los lineamientos establecidos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, se consideró la delimitación de Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) definidas por INEGI, para la obtención de datos estadísticos y cartográficos que permitan establecer el adecuado nivel de estudio y análisis para determinar la viabilidad de la presente propuesta de cambio de uso de suelo.

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales y de equipamiento

urbano de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por Zona Federal de la Presa El Rejón, Av. El Reliz; al poniente por línea quebrada sobre los límites de diversos predios de propiedad particular y Av. Mariano Valenzuela; al sur con línea quebrada con trayectoria en Av. Teófilo Borunda, límite de fraccionamiento Castilla Reliz, trazo vial previsto para C. Lateral Río Chuviscar y límites de propiedad particular; y al oriente en línea quebrada sobre Zona Federal de Presa Chuviscar, margen del río Chuviscar, límite de Colonia Martín López y Periférico de la Juventud, para conformar un polígono con una superficie de 339.986 Hectáreas.

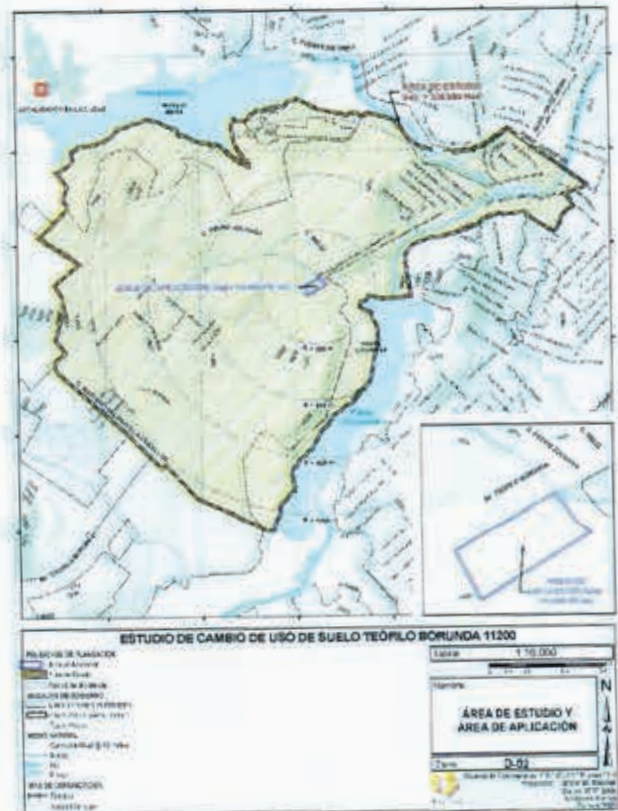


Fig. 2 Límite de Área de Estudio y Aplicación.¹²

Para la definición del polígono anterior, se analizaron los siguientes 8 AGEB's urbanos considerados en forma total o parcial, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

¹² Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3 Límite de AGEBS que componen el Área de Estudio.¹³

Para los AGEBS que exceden territorialmente el área de estudio se consideraron únicamente las fracciones incluidas dentro de la delimitación de ella, ya que su delimitación no coincide con el trazo de las vialidades jerárquicas seleccionadas y linderos de propiedad señalados como límite de Análisis, apoyado en el análisis de zonas homogéneas con relación funcional al entorno del predio en estudio.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un polígono urbano con clave catastral 159-199-006 con una superficie de 4,499.85 metros cuadrados localizado en Avenida Teófilo Borunda Ortiz No. 11200 del Ejido Labor de Terrazas. Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:



Fig. 4 Plano catastral del Área de Aplicación.¹⁴

Se anexa al presente estudio copia de plano catastral del predio indicativo de su superficie y colindancias.

El polígono así conformado tiene asignados usos de suelo Mixto Intenso y Equipamiento por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización.

¹³ Fuente: Elaboración propia con datos Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

¹⁴ Fuente: Perito.



Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.¹⁵

Se ampara la propiedad a favor de Cesar Anchondo Ordoñez, lo cual consta en escrituras públicas Número 9,090, Volumen 382, expedida por el Lic. Fernando Rodríguez García en su carácter de Notario Público Número 2 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie de 1,018.98 metros cuadrados; y Escritura Pública Número 11144, Volumen 698, expedida por la Lic. Mónica Esnayra Pereyra Notaria Pública Número 21 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie de 3,480.870 metros cuadrados.

De acuerdo a la fusión de las superficies anteriormente descritas, se conforma el polígono de 4,499.85 metros cuadrados de superficie sujeto a cambio de uso de suelo a través de la presente propuesta.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada convivencia con el entorno de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial y mixto en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por colindancia al corredor de movilidad definido por la Av. Teófilo Borunda que otorga accesibilidad y vinculación urbana al predio analizado.

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

En este sentido, el presente estudio busca los alcances de cambio de uso de suelo al interior, atendiendo en su contexto natural y urbano a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos,

sociales y de medio natural. Para ello, en su capítulo de Diagnóstico se hacen las precisiones necesarias para su mejor entendimiento.

¹⁵ Fuente: Fotografía Propia

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua está dividido en 67 municipios de acuerdo a la División Geostadística del SNIEG establecida por el INEGI. En esta clasificación el municipio de Chihuahua tiene como su cabecera a la ciudad de Chihuahua, la distribución demográfica muestra que el 25.1% de la población total del Estado se ubica en el municipio de Chihuahua, situándolo como uno de los más poblados de la entidad.

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

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

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



Fig. 6 Vinculación Regional.¹⁶

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

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



Fig. 7 Movilidad Regional.¹⁷

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

2. Ámbito Urbano

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

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

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

¹⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

¹⁷ Fuente: Elaboración Propia.

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

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

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

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

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

3. **Ámbito De Influencia**

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de zonas de concentración laboral y servicios para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un entorno comercial y de servicios en proceso de consolidación urbana sobre la Av. Teófilo Borunda, diversificando e intensificando la oferta de servicios en la zona.

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

El régimen de tenencia de la tierra de la zona surponiente de la ciudad y de manera más específica sobre la zona de análisis y en particular del predio motivo de este estudio es de propiedad privada.

Se ampara la propiedad a favor de Cesar Anchondo Ordoñez, lo cual consta en escrituras públicas Número 9,090, Volumen 382, expedida por el Lic. Fernando Rodríguez García en su carácter de Notario Público Número 2 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie de 1,018.98 metros cuadrados; y Escritura Pública Número 11144, Volumen 698, expedida por la Lic. Mónica Esnayra Pereyra Notaria Pública Número 21 del Distrito Judicial Morelos en Chihuahua, quien hace constar una superficie de 3,480.870 metros cuadrados.

De acuerdo a la fusión de las superficies anteriormente descritas, se conforma el polígono de 4,499.85 metros cuadrados de superficie sujeto a cambio de uso de suelo a través de la presente propuesta.

III. **ESTRUCTURA URBANA**

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

La estructura que rige a la Ciudad de Chihuahua está formada por una red primaria o soportante, que está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos (localizado al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y centros vecinales. Se puede percibir en ellos zonas homogéneas, vialidades de distintas jerarquías, espacios abiertos, espacios públicos, etc.

La zona surponiente de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la construcción de la prolongación de la Av. Teófilo Borunda como vialidad de primer orden y corredor urbano en proceso de consolidación, que tiene una importancia capital en cuanto a la vinculación y enlace del subcentro surponiente con el Centro Urbano, considerados y planeados como nodos de equipamientos de tipo urbano y regional. Elementos que, por otro lado, en conjunto con otros equipamientos recreativos y deportivos como son el Parque del Encino al sur y Parque Metropolitano El Rejón al norte, han ido conformado un nuevo y creciente sector urbano con altas expectativas de actividad económica y social en beneficio de la ciudad.



Fig. 8 Av. Teófilo Borunda, Parque de las Tres Presas y su entorno.¹⁸

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas en creciente proceso de desarrollo con potencial de reconversión y densificación como es el caso del sector que nos ocupa. Toma interés el factor de ocupación del suelo debido al proceso de incorporación al desarrollo urbano en zonas urbanas que tienen origen en grandes reservas territoriales dispuestas para el crecimiento urbano ordenado y planeado como es el caso del entorno del predio promovido al tiempo que se dota de atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad.

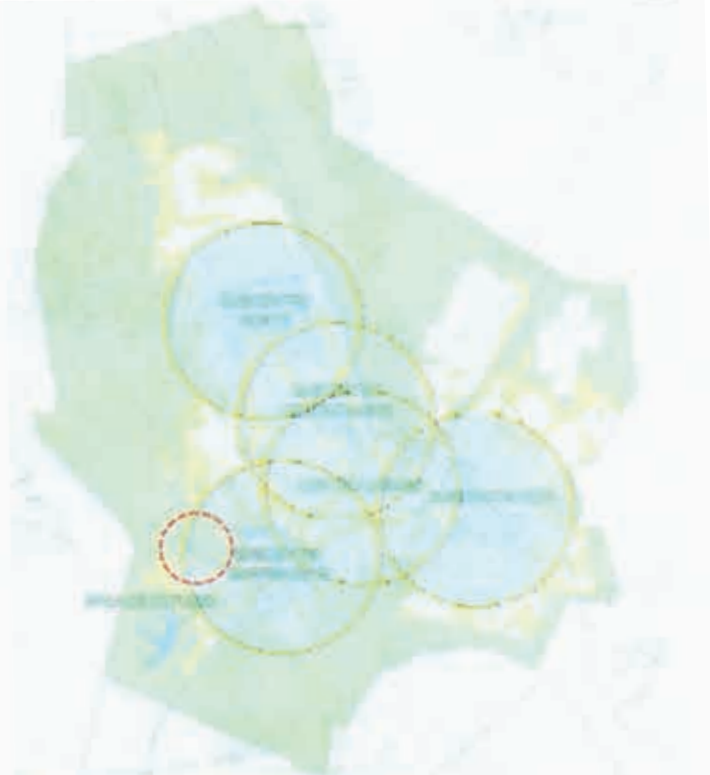


Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁹

Adicionalmente a la previsiones de estructura e integración urbanas que inciden a la presente propuesta respecto a su cercanía con el concentrador de actividades que define el Subcentro Surponiente, el Área de Estudio y el predio forman parte del área normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible de los Tres Cuerpos de Agua, instrumento de planeación vigente y establecido para la definición de lineamientos estratégicos de carácter ambiental para la preservación del entorno natural de la zona de las Tres Presas Chuvíscar, Rejón y Chihuahua del cual se definen condiciones de integración urbano ambiental que permitan la conservación del medio hídrico de alimenta a los cuerpos de agua, la generación de actividades económicas que sustenten a la zona como un destino turístico de carácter regional y la estructura de movilidad que permita la adecuada relación entre los diferentes componentes del esquema urbano y ambiental previsto con el resto de la ciudad.

¹⁸ Fuente: Fotografía propia.

¹⁹ Fuente: PDU 2040, IMPLAN

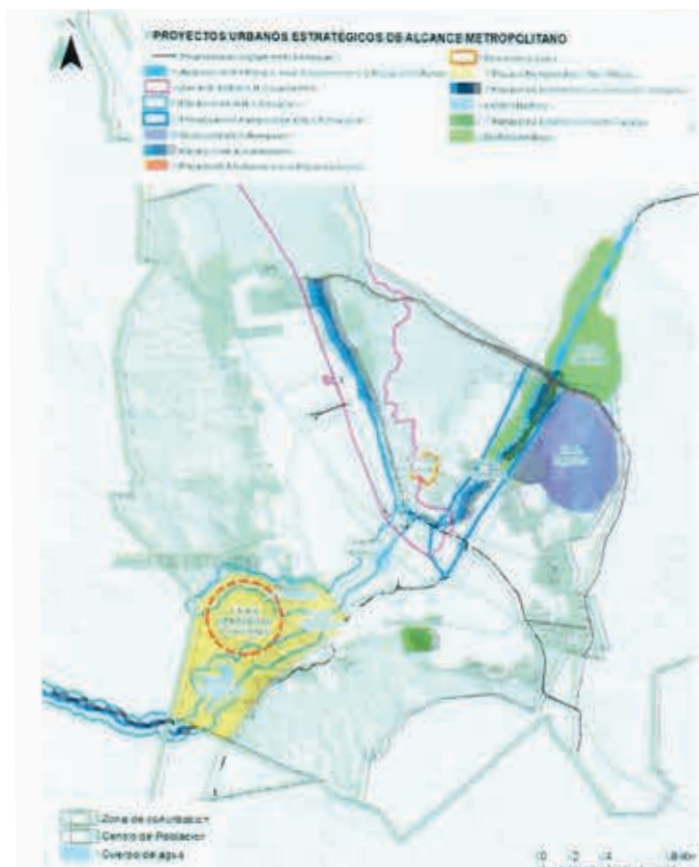


Fig. 10 Polígonos sujetos a planeación propuestos por el PDU 2040.²⁰

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas de reserva de crecimiento en proceso de consolidación como es el caso de la zona surponiente de la ciudad, toma interés el factor de ocupación del suelo, el cual en las inmediaciones del área de aplicación, debido al proceso progresivo de incorporación de suelo al desarrollo urbano se han ido desarrollando grandes polígonos de propiedad en esquema de fraccionamiento y condominio de tipo habitacional tendiendo a conformar vacíos urbanos entre sectores, con tendencia al desarrollo de servicios y actividades complementarias a las zonas en que se ubican, pero en tiempos diferenciados con respecto a la vivienda en espera de habitabilidad que sustente la actividad económica lo cual es un factor vigente y de especial atención para proyectos de inversión y la adecuada administración de la ciudad. Un factor relevante para la promoción de la presente propuesta es la actual falta de giros económicos complementarios que presenta la zona respecto a su entorno y la urgente necesidad de consolidación urbana que requiere para lo cual la implementación de proyectos comerciales y de servicios como es

el caso, resulta en un aspecto benéfico para la zona y la ciudad en lo general.

1. Zonificación Primaria

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

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

El predio propuesto se ubica al interior de la Zona U (urbanizable y construible), por ello que la modificación solicitada se considera una modificación menor al no incorporar zonas urbanizables ni impactar la estructura urbana o de ser de alta magnitud tanto en superficie como en actividad.

²⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

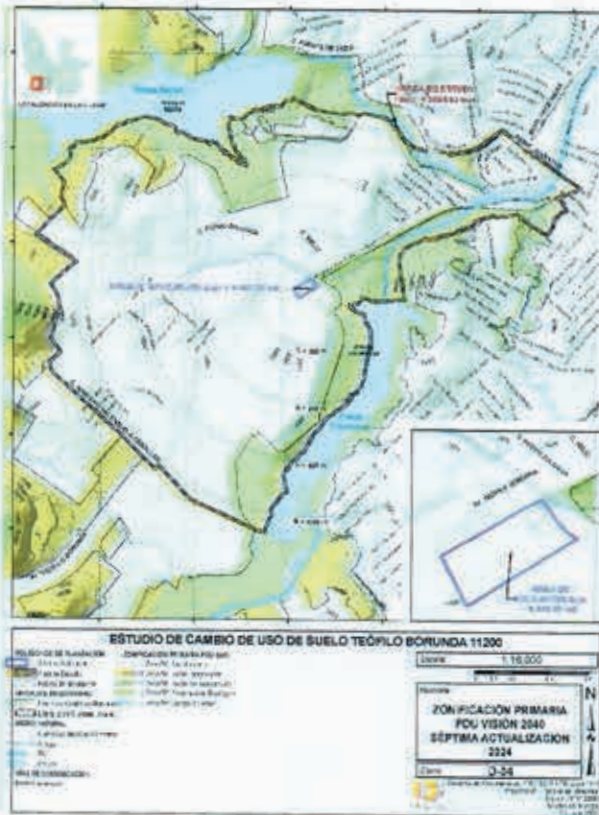


Fig. 11 Zonificación Primaria.²¹

2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales identificados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional de densidades medias de 12 a 25 (H25), 26 a 35 (H35) y de 36 a 45 (H45) viviendas por Hectárea y en modalidad ZEDEC; así como de mixto en intensidad media y alta sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda y su área de influencia; comercio y servicios en C. Pedro Zuloaga, y grandes concentradores de equipamiento urbano en las inmediaciones de la Presa El Rejón por el carácter del Subcentro Norte existente en cual se encuentra en proceso de consolidación, junto con amplia superficie destinada a recreación y deporte que corresponde al área circundante a las presas. Es importante hacer mención de una importante proporción de superficie no urbanizable que corresponde al entorno inmediato a los cuerpos de agua la cual es sujeta a protección a efecto de garantizar la subsistencia de las presas.

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

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional se da mayormente en tipología de cerradas habitacionales, lo cual define una alta dependencia de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados hacia las vialidades jerárquicas consolidadas. Dicha geometría promueve continuidades muy prolongadas en la red vial la cual presenta un grado bajo de consolidación en lo que a usos de corredor urbano se refiere y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre la Av. Teófilo Borunda a la cual entroncan varias vialidades colectoras de servicio directo a los desarrollos habitacionales.

De igual forma la tipología comercial observada es principalmente de plazas comerciales abiertas que aglomeran estacionamiento compartido y accesos vehiculares puntuales a vialidades jerárquicas.



Fig. 12 Tienda de conveniencia y plaza comercial de tipo barrial sobre vialidad colectora.²²

3. Zonificación Secundaria

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

Los usos de suelo actuales sobre el predio que se pretende la modificación son Mixto Intenso y Equipamiento General, el cual se ubica en un entorno mayormente consolidado con una importante presencia habitacional en condición unifamiliar, se tiene reconocido al corredor de Av. Teófilo Borunda con uso de suelo mixto intenso, al futuro corredor de C. Pedro Zuloaga con uso comercial, mientras las

²² Fuente: Fotografía propia.

adaptarlo a sus necesidades. Al mismo tiempo se va adaptando y organizando de acuerdo con las condiciones del medio natural. De este modo, los asentamientos humanos vienen a ser un tipo especial de hábitat transformado por la acción del hombre y desempeñan funciones específicas dentro del sistema social, económico, político y cultural. Se va gestando así un sistema de organización espacial resultante del proceso histórico de desarrollo del sistema social, en su interrelación con el hábitat natural. En consecuencia, cada forma espacial es el producto de una estructura social específica en su interacción dinámica con un determinado medio ambiente.

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

En el área de estudio el corredor urbano constituido por la Av. Teófilo Borunda se ha consolidado como la principal vía de accesibilidad que le permite a la zona distribuir el tráfico vehicular hacia el centro y norponiente de la ciudad a través de su conexión con la Av. de la Juventud, situación que es identificada por el comercio local que aprovecha esta situación para desarrollar sus actividades. Dicha vialidad se conforma como una de la más extensas e importantes vías de la ciudad que integra a los sectores oriente y poniente con el centro urbano, en la cual se ubican reservas comerciales y de servicios, mayormente desarrolladas.

En los límites norte y sur del área de estudio se ubican barreras naturales consistentes en dos de los tres cuerpos de agua más importantes con los que cuenta la ciudad, los cuales son regulados mediante usos ambientales que reconocen su alto valor.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico tanto de usos habitacionales, comerciales servicios y de equipamiento urbano, que corresponde a la localización del Subcentro Surponiente. Se observa una importante proporción de reserva territorial la cual cuenta con amplias perspectivas de desarrollo por su factibilidad de acceso a infraestructura, servicios y vialidad.

5. Núcleos De Actividad

Los principales núcleos de actividad de la zona son el corredor comercial y de servicios conformado por la Av. Teófilo Borunda y el concentrador de equipamiento y actividad vinculado al área ambiental de la Presa El Rejón, donde se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Por la naturaleza de la reserva territorial que dio origen a los diversos fraccionamientos habitacionales existentes en la zona sobre predios de gran extensión, se presenta una fuerte presencia homogeneidad en cuanto al aprovechamiento del suelo al interior de las zonas habitacionales con localizaciones puntuales de usos no habitacionales en entronques de vialidades colectoras que se integran de manera eficiente con la vivienda existente.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 110 unidades económicas, lo que es un rango bajo de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y habitabilidad detectadas. Sin embargo es de notar una fuerte concentración de Unidades Económicas de poco personal ocupado debido a la naturaleza de las actividades que se desarrollan, su alcance mayormente local y su tendencia a conformar espacios exclusivos en el ámbito comercial en tipología de plaza comercial. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo principalmente localizados sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda, sin embargo, es necesario mencionar que existe una importante presencia de empleo concentrado en un pequeño número de U.E. localizadas sobre la C. Pedro Zuloaga y en el entorno inmediato a la Presa El Rejón que corresponden a instituciones educativas de diversos niveles que cumplen con una importante función de cobertura de servicios de nivel urbano para la ciudad en general y no sólo el área de interés.

A continuación se describen las 5 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 30 empleos por giro establecido, mayormente ubicadas en el entorno de la Presa El Rejón.

NOMBRE	ACTIVIDAD
UNIVERSIDAD LA SALLE CHIHUAHUA A.C.	Escuelas de educación superior del sector privado
ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA	Escuelas de educación superior del sector privado
CENTRO DE COMPETITIVIDAD CHIHUAHUA	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas
CALIDAD EDUCATIVA	Asociaciones y organizaciones civiles
INSTITUTO HAMILTON	Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación

Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.²⁶

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios dispuestos en forma concentrada en diversas plazas comerciales a lo largo de la Av. Teófilo Borunda por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 75 U.E. (68.18%) con hasta 5 personas ocupadas, 17 U.E. (15.45%) de 6 a

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

10 personas ocupadas, 13 U.E. (11.82%) de 11 a 30 personas ocupadas, 3 U.E. (2.73%) de 31 a 50 personas, 1 U.E. (0.91%) de 51 a 100 personas ocupadas y 1 U.E. (0.91%) de 101 a 250 personas ocupadas, cuyos mayores rangos de empleo corresponden a las actividades anteriormente mencionadas y ratifica la falta de actividades con alta oferta de empleo con los que actualmente cuenta el sector debido a su aún escasa consolidación urbana.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 83.63% del total de U.E. las cuales obedecen mayormente a patrones de localización concentrada en áreas comerciales y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre el corredor Teófilo Borunda en entronques con las vialidades colectoras de la zona. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 0.55 U.E. por Hectárea considerando únicamente la superficie que corresponde a área urbana la cual es inferior a otras zonas con características similares en la ciudad.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos mixtos, comerciales y de equipamiento conformado por la Av. Teófilo Borunda es el principal elemento de actividad de la zona. Dicho corredor se encuentra aún en proceso de consolidación y cuenta con usos de suelo mixtos intensos. Es una de las más importantes vía de comunicación y accesibilidad en la ciudad por su recorrido de poniente a oriente que la define como una vialidad integradora de orden regional que vincula a las principales vialidades periféricas a la mancha urbana en los sectores oriente y poniente con el centro urbano.

Un segundo corredor incipiente aun es el conformado por la calle Pedro Zuloaga que integra a los equipamientos educativos de la zona y a las primeras etapas del Parque Metropolitano El Rejón con la Av. Teófilo Borunda, sobre de él se concentra equipamiento urbano y actualmente se consolidan usos comerciales de amplia cobertura.

Adicional a los anteriores, varias calles interiores del sector cuentan en mayor o menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad. Tal es el caso de la C. San Pedro de Jesús Maldonado que tiende a diversificar su oferta de suelo por medio de la presente propuesta y otras iniciativas de desarrollo previstas para la zona.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en

base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

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

La diversificación de actividades y la búsqueda de condiciones que eleven la calidad de vida de los habitantes han generado un proceso representativo de migración de lo rural a lo urbano lo cual ha impactado significativamente a la estructura y tamaño de la ciudad. Actualmente, el 98.7% del total de la población municipal, se concentra en la ciudad de Chihuahua.

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas homogéneas en cuanto a concentración de población con altas concentraciones detectadas de manera puntual en manzanas de los fraccionamientos Cerrada Navarra, Cerrada Andalucía, Cerrada Rioja, Ankara y Reserva del Parque V, siendo que en lo general se manejan densidades medias características del tipo de desarrollo conformado en la zona que atiende a un nivel socioeconómico medio alto, con rangos de densidad que fluctúan entre 30 y 100 habitantes por hectárea considerando la superficie de manzanas habitacionales.

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

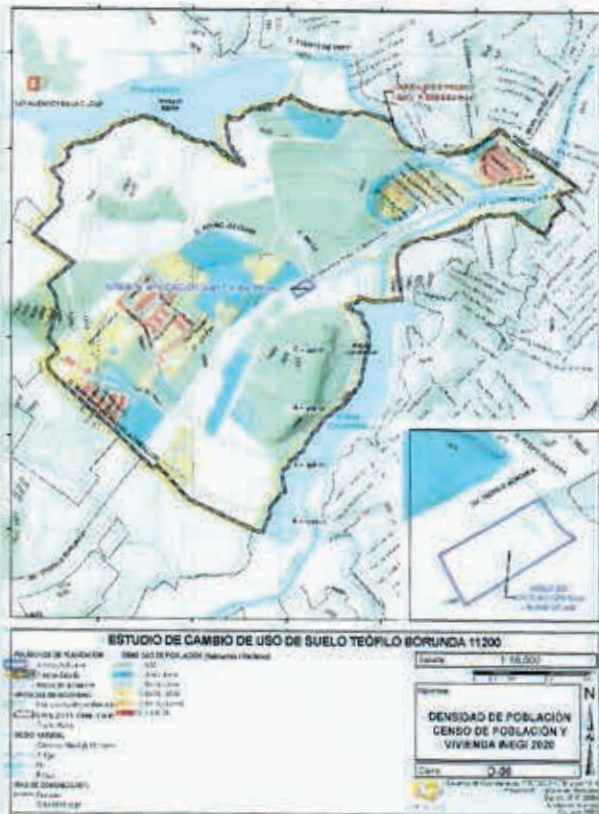


Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.²⁶

El área de estudio comprendía al año 2020 manzanas pertenecientes a un total de 27 fraccionamientos habitacionales existentes; y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda, habitan en el área 5,620 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 61.64 hab./Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 91.168 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente. Cabe hacer notar que existe presencia puntual en la zona de desarrollo en esquema mixto comercial y habitacional plurifamiliar.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2010 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por jóvenes en edad productiva y una importante base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas en proceso de consolidación compuestas por familias jóvenes con hijos pequeños y adolescentes. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías

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

arquitectónicas que promuevan el acceso a una mayor diversidad de modelos de vivienda adaptables a las preferencias de mercado que se integre de una manera complementaria a las actividades productivas y de desarrollo económico tendientes a consolidar la zona y al establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. De los 15,996 habitantes en el área, un 48.4% son hombres y un 51.6% mujeres.

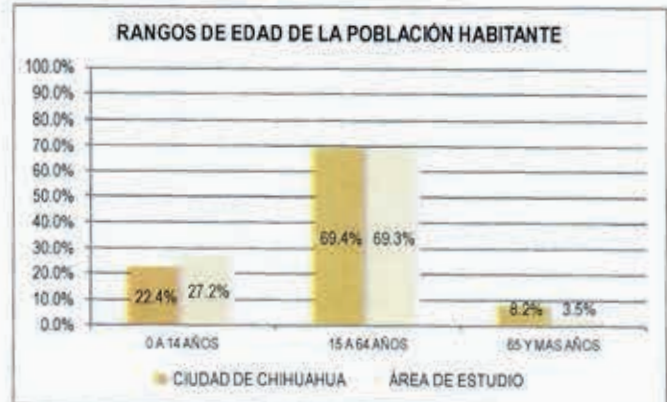


Fig. 17 Pirámide poblacional en Área de Estudio.²⁷

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es alto y representa 13.3 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 91.0% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual es indicativo un nivel ligeramente superior en grado de derechohabiencia y cobertura que presenta la población habitante de la ciudad en dicho rubro.



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

La zona presenta condiciones contrastantes con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual

²⁷ Fuente: Elaboración propia en base Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²⁸ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

obedece a rango socioeconómico de la población mayormente medio alto al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabencia en la ciudad pero en un rango proporcional inferior al promedio urbano con un 41.1% de derechohabencia. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente a seguro privado contratado lo cual es indicativo de empleo de alto nivel y con prestaciones que representa un 26.4% del total de la cobertura, Otros servicios se ubican como la tercera instancia más representativa de prestación médica y social con un 15.7%, mientras que la presencia de otras instancias es escasa en rangos menores al 10% de la población, incluyendo a INSABI con una muy escasa incidencia en la zona



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

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 33.1% son de jefatura femenina lo cual es inferior respecto al promedio de la ciudad que es de 36.2% en general e indicativo de que en la zona se compone por núcleos familiares completos con alta participación masculina en el sostenimiento del hogar.

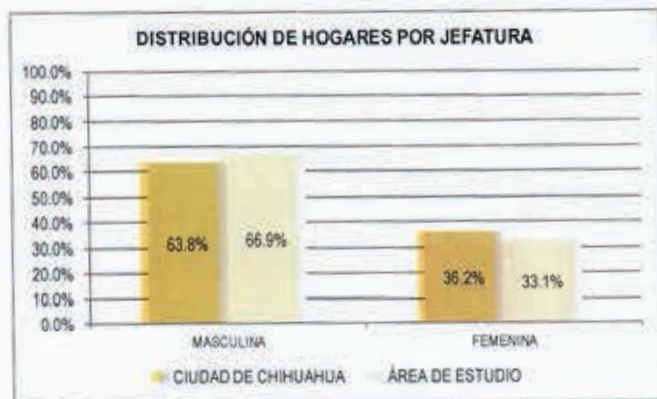


Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.²⁰

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

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

2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2019, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector no es representativa, sin embargo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores con una creciente concentración de empleo al interior y colindantes al Área de Estudio por el carácter mixto en cuanto al aprovechamiento del suelo y por su proximidad a los corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda y Av. de la Juventud, en proceso creciente en cuanto a consolidación de actividades productivas. El Corredor Av. Teófilo Borunda integra al predio con la más alta concentración económica existente en la ciudad en el Centro Urbano.

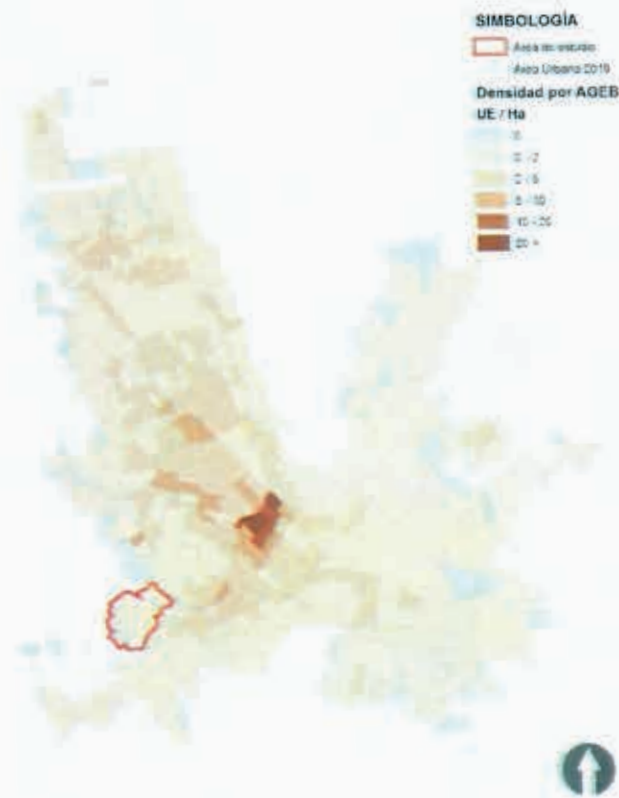


Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.³¹

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 37,389

³¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2019 INEGI 2019

unidades detectadas al año 2020. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas, sin embargo, se observa que las actividades del sector terciario referentes a comercio y servicios diversos tienden a concentrarse en espacios concentradores dedicados que a su vez ofertan la mayor de unidades económicas en la zona aunque la oferta de empleo aún es limitada en dichos espacios. Con respecto al entorno inmediato al predio, no se presentan altas concentraciones de empleo pero la zona se encuentra vinculada física y funcionalmente al Centro Urbano y a U.E. de alta concentración como son los espacios educativos de ULSA y ELPAC y existe una creciente oferta de empleo al interior de la zona analizada.

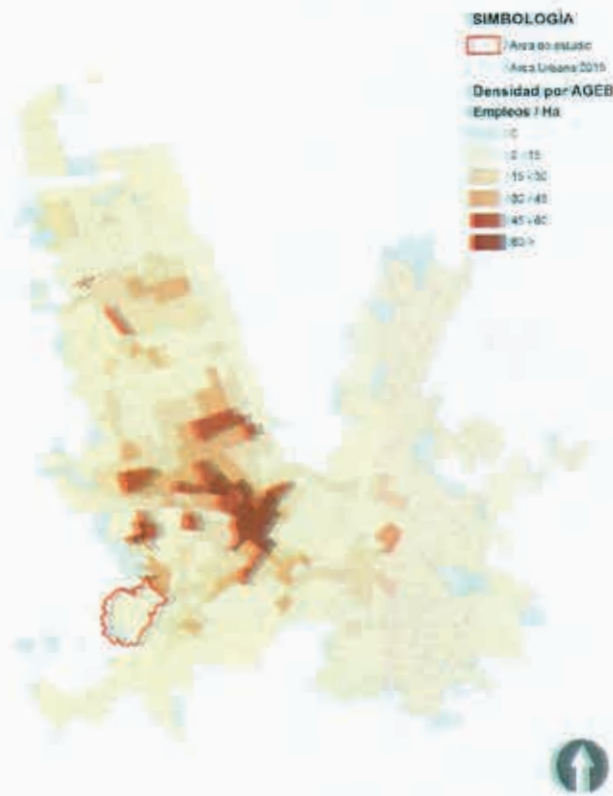


Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.³²

Del total de la población dentro del área de estudio, un 72.8% cuenta con 15 años o más de los cuales un 70.3% se refiere a población económicamente activa con una participación casi total del 99.1% de población ocupada respecto a la PEA, lo cual resulta en índices superiores en lo general al promedio urbano y representa valores característicos de sectores urbanos con alta presencia de población joven en edad productiva de nivel socioeconómico medio alto. Dicha

condición representa un potencial importante para la diversificación de la oferta económica en la zona.

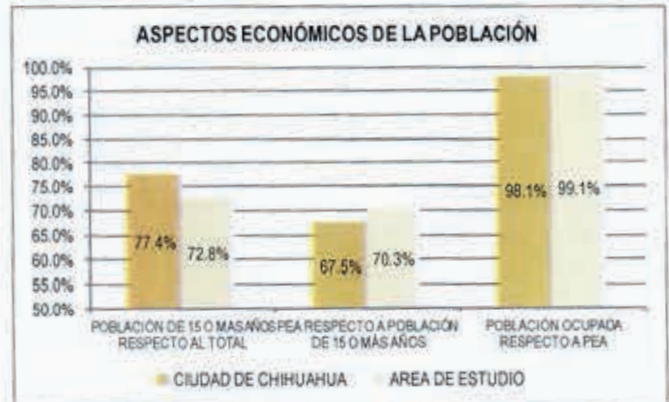


Fig. 23 Aspectos económicos de la población.³³

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

Existen en la zona 1,769 viviendas particulares habitadas las cuales presentan una amplia disponibilidad de bienes económicos. En todos los rubros la disponibilidad de bienes en hogares se ubica en rangos superiores al promedio urbano. Se resalta la muy alta disponibilidad de bienes tales como automóvil, computadora e internet en una disponibilidad superior al 25% con respecto al promedio urbano.



Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.³⁴

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas altas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores de tiempo corto en cuanto a su habitabilidad, destacando una alta dependencia al vehículo particular en la zona que denota una baja incidencia del

³² Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2019 INEGI 2019

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

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

transporte público y define una escasa presencia económica actual, por lo que surge la necesidad de satisfacer la demanda de empleo y servicios fuera del sector que nos ocupa. Se plantea necesario fomentar una mayor presencia económica en todos los rubros (micronegocios familiares, corporativos, etc), que definen una mayor deseabilidad de desarrollo tanto en predios interiores en esquemas de mayor intensidad en cuanto al aprovechamiento del suelo en esquemas mixtos y de vivienda en alta densidad, como en predios unitarios sobre los corredores urbanos existentes, incrementando así la actividad económica y fuentes de empleo asequibles a la población habitante, disminuyendo la muy alta dependencia al uso del vehículo particular.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación y enfoque socioeconómico. La zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$2,880.00 y los \$3,840.00 por metro cuadrado sobre los predios con frente al corredor de Av. Teófilo Borunda y de \$3,200.00 por metro cuadrado para los predios con frente a la Av. Pedro Zuloaga.

Las zonas habitacionales cuentan con muy poca variación en cuanto a valor del suelo por condición de homogeneidad de los desarrollos con un valor catastral de \$2,680 por metro cuadrado a excepción de los desarrollos Reserva del Parque y Diamante Reliz con valor de \$3,200.00 por metro cuadrado.

Los más altos valores del suelo detectados en la zona corresponden a los condominios comerciales localizados sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda con un valor uniforme de \$4,600.00 metro cuadrado y para la tienda de autoservicio Al Super el valor es de \$5,380.00 por metro cuadrado siendo este el más alto valor.

Las parcelas y predios en breña poseen los rangos de valor más bajos de entre \$800.00 a \$1,000.00 por metro cuadrado.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

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

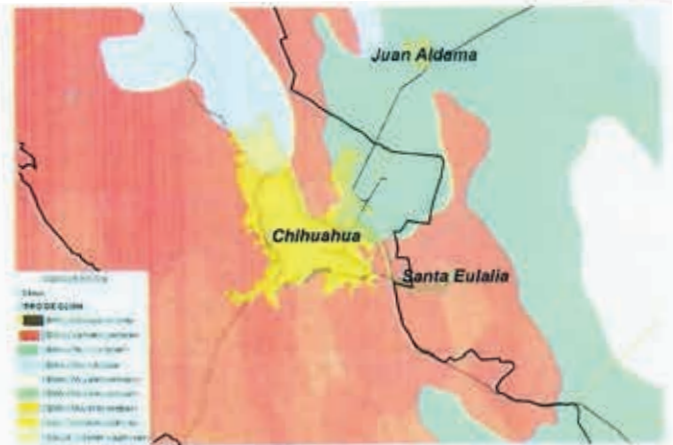


Fig. 25 Clima.³⁵

2. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por arenisca. La clave geológica para el Área de Estudio se encuentra clasificada como Tm(ar) que lo define como un tipo de roca arenisca de la sub era Miocena del Sistema Terciario. Se caracteriza como roca constituida por minerales, fragmentos del tamaño de la arena 1/16 mm a 2 mm. Se pueden clasificar en forma general por el porcentaje de matriz (material que engloba a los fragmentos) en arenitas (0-15%) y wacas (15-75%), por su contenido de minerales (cuarzo, feldespatos y fragmentos de roca) en : arcosas, ortocuarzitas y litarenitas, Grwwaca (litica o feldespática).

³⁵ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

Fig. 26 Geología.³⁶

El tipo de suelo según información INEGI es Re+Xh/2/P que se define como suelo Regosol Éutrico (Re) con suelo secundario Xerosol Háptico (Xh) en fase física Pedregosa de textura media, este tipo de suelo principal es definido en el catálogo como suelo ubicados en muy diversos tipos de clima, vegetación y relieve, Tienen poco desarrollo y por ello no presentan capas muy diferenciadas entre sí. En general son claros o pobres en materia orgánica, su fertilidad es variable y su productividad está condicionada a la profundidad y pedregosidad. Por su parte el suelo secundario es caracterizado por vegetación natural de matorral y pastizal, por lo general con una capa superficial de bajo contenido de materia orgánica. Debajo de esta capa puede haber un subsuelo rico en arcillas o bien, muy semejante a la capa superficial. Su rendimiento agrícola está en función a la disponibilidad de agua para riego. El uso pecuario es frecuente. De baja susceptibilidad a la erosión, salvo en laderas o si están directamente sobre caliche o tepetate a escasa profundidad.

Fig. 27 Edalogía.³⁷

3. Topografía Y Orografía

Las características topográficas del entorno Área de Estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores en zonas escarpadas mayores a de pendiente muy Fuerte (mayores a 30 %) producto del sistema montañoso de la Sierra del Mogote, en algunas laderas topográficas producidas por muros de contención y retenciones de los tratamientos de terracerías de los fraccionamientos habitacionales edificados y en los cauces de los principales arroyos localizados a su interior; hasta el valle donde se ubica el área urbana de ciudad Chihuahua con pendientes mínimas del 1 ó 2 %. Este descenso abrupto en la sierra hacia el Rio Chuvistar cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente/norponiente - suroriente y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un entramado de escurrimientos, que en el entorno urbano se encuentran canalizados en su mayoría. En el Área en Estudio se replica este patrón.

El Área de estudio tiene una elevación máxima de 1,537 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,439 metros sobre el nivel del mar. El sector se caracteriza topográficamente por ser muy contrastante entre zonas abruptas mayores al 30% hasta las planas del 0 a 2% de pendiente.

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

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

Por su parte el polígono de aplicación cuenta con una elevación media de 1,473 metros sobre el nivel del mar.

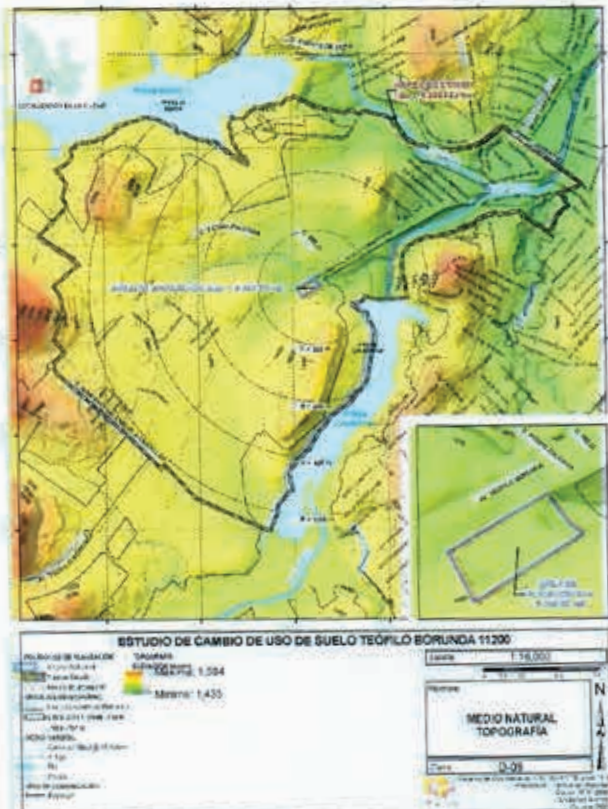


Fig. 28 Topografía.³⁸

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 2 %) en un 9.43% del área de estudio mientras que un 27.50% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5 %) elevándose la representación a un 34.99% de superficie en el rango de pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes moderadas (12 a 18 %) representan un 13.96%, las pendientes fuertes (18 a 30 %) significan un 9.87% y las muy fuertes (pendientes superiores a 30%) se aprecian en el 4.25% del área de estudio. Lo anterior denota la condición de topografía mixta con presencia de condiciones topográficas muy variadas, las cuales han condicionado formalmente la ocupación urbana en la zona.

Para el polígono de aplicación de este estudio y su entorno inmediato se cuenta naturalmente con pendiente plana.



Fig. 29 Pendientes de terreno.³⁹

4. Vegetación

La vegetación juega un papel importante para el medio ambiente, como es la conservación del suelo y el agua; es conveniente preservar las comunidades vegetales a fin de evitar la pérdida del suelo y del balance hidrológico.

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

La vegetación natural en el entorno inmediato del predio en estudio es concordante con la observada generalmente en los terrenos no urbanizados del sector, misma que es representada primordialmente por pastizales naturales propios del clima, matorrales y gatuños con presencia en algunos lugares de huizaches.

De igual manera se detecta que en las viviendas y arriates de banquetas existe vegetación inducida que se aprecia en su mayoría con una buena conformación por los años de vida que presentan.

³⁸ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

³⁹ Fuente: Elaboración propia en base a CEM INEGI.

No existe vegetación dentro del predio de estudio y en el entorno inmediato es prácticamente escasa, esto al ser una zona impactada por el desarrollo urbano. En el entorno colindante con el Área de Estudio, la importante presencia hidrológica marcada por la presencia de las presas Chuvíscar y Rejón al sur y norte definen presencia de macizos arbóreos aislados en Parque El Rejón, Parque El Reliz y ribera de la Presa Chuvíscar consistentes en encino, sauce, pino y otras especies menores.

Por su parte la zonificación forestal alineada a el Inventario Nacional Forestal y de Suelos que busca observar la naturaleza, características, diversidad de los ecosistemas o tipos de vegetación forestales existentes en el territorio nacional indica que para la zona poniente de la ciudad se cuenta con cobertura de categoría "II Zonas de Protección", con Subcategoría "D" Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas que según el Acuerdo por el que se integra y organiza la Zonificación Forestal se definen como terrenos forestales con vegetación de zonas áridas aptos para el aprovechamiento de recursos forestales no maderables, determinados a partir de la Carta de uso del suelo y vegetación, serie IV escala 1:250,000; A efecto de lo anterior su cobertura es la siguiente:

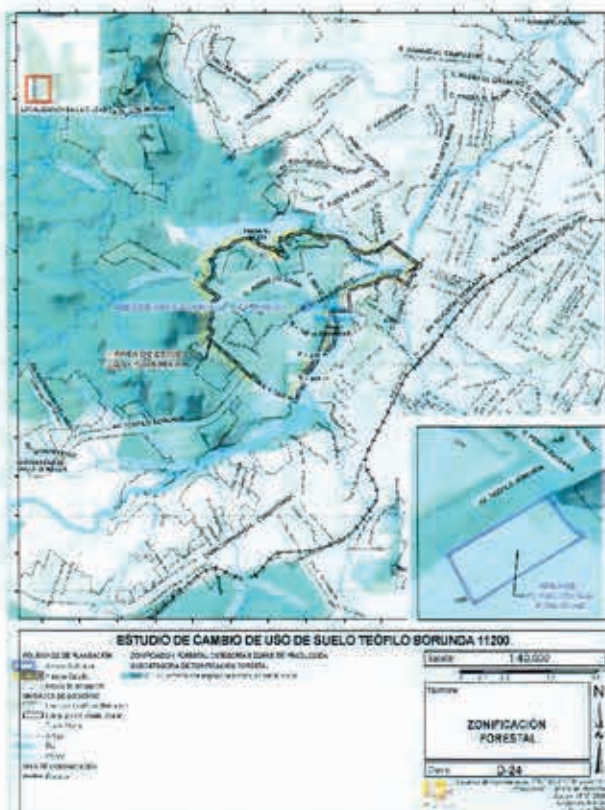


Fig. 30 Zonificación Forestal. ⁴⁰

⁴⁰ Fuente: Elaboración propia con información del Inventario Nacional Forestal y de Suelos y del Acuerdo por el que se integra y organiza la Zonificación Forestal

Esta categoría de zonificación no es exclusiva del predio analizado, sino que se extiende por una gran extensión de territorio urbanizado al poniente de la ciudad el cual aún es reconocido con cobertura vegetal.

5. Hidrología

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

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

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

En el área de estudio se puede identificar la presencia principalmente de 3 subcuencas, la subcuenta Chuvíscar III ocupa la gran mayoría de su extensión territorial, mientras que una porciones pequeñas al norponiente corresponde a la subcuenta Rejón y en el sur a la subcuenta Chuvíscar II.

En el entorno del área de estudio la estructura topográfica del suelo puede considerarse plana en lo general con accidentes sobre el cauce de las corrientes hidrológicas importantes como es el caso del Río Chuvíscar y presencia puntual de áreas cerriles en el límite poniente del área y la localización de cerros en donde se asentaron la ULSA y el Santuario del Padre Maldonado colindantes con los cuerpos de agua existentes.

Se identifican tres cuencas dentro del ámbito de influencia del Área de Estudio, Chuvíscar II, III y Rejón.

Las cuencas Chuvíscar II y Rejón se encuentran artificialmente contenidas por presas, mientras que las otras tres aportan directamente al Río Chuvíscar aguas debajo de las primeras.

El predio analizado se encuentra dentro de la Cuenca Chuvíscar III, que, pese a estar contenida entre las cuencas que drenan hacia las presas, su desembocadura es aguas abajo de sus cortinas.

Para el desalojo hidrológico del cauce principal dentro de ésta cuenca, se cuenta con canalización revestida de edificación progresiva instalada por los fraccionamientos que se edifican sobre de ella, respetando el trazo original del cauce por lo que los escurrimientos hidrológicos captados en ella no suman aportan directamente a la reserva de los cuerpos de aguas, lo que evita que sus arrastres las contaminen directamente y que sean filtrados aguas abajo al correr dentro de las vertientes libres del Río Chuvíscar.

6. Agua Subterránea

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

Según información de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento dentro del Área de Estudio se cuenta con únicamente 1 pozo de extracción de agua con destino urbano, con abasto limitado solamente a las instalaciones de la ULSA, ELPAC, áreas del Parque El Rejón y Fracc. Residencial Verandah con excedentes inyectados a la red. El resto del área se abastece de este servicio por la batería de pozos de Ojos del Chuvísca en la zona poniente.

7. Paisaje Natural

A pesar de las características planas inmediatas al área de estudio, la conformación topográfica de la zona permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. El paisaje natural de la zona es rico en elementos, aunque precisamente por la distancia logran su mayor presencia dentro de la gran escala. En primer lugar debemos señalar la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra Azul al poniente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur, en tanto que en el este-oeste lo delimitan y rematan. Así mismo, cuentan con formaciones rocosas particulares (Cerro Grande, Cerro Coronel, Cerro Santa Rosa) que no sólo son puntos de referencia geográficos, sino también elementos característicos de identidad para la ciudad de Chihuahua.

Dentro del Área de Estudio, las diversas elevaciones puntuales localizadas al poniente y sur proporcionan vistas naturales de gran interés desde las áreas bajas de la Presa El Rejón y desde la Av. Teófilo Borunda.



Fig. 33 Presa Chuvísca y Relices en la ribera del Río Chuvísca al fondo.⁴³

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa tiene un desarrollo que se ha presentado de manera gradual desde hace aproximadamente 20 años mediante la transformación de reserva territorial de origen ejidal a usos primordialmente habitacionales, comerciales y de equipamiento urbano en base a la colocación de predios realizada por el Gobierno del Estado de Chihuahua como adquirente del Ejido Labor de Terrazas. En últimas fechas se han ido desarrollando diversas actividades complementarias ocupando principalmente predios unitarios sobre el corredor de Av. Teófilo Borunda manteniendo un alto grado de homogeneidad en las zonas de uso exclusivamente habitacional.

Al momento de consolidación de dicha vialidad, se han incrementado las opciones de accesibilidad y la consolidación de actividades productivas. Se han desarrollado de manera más intensa plazas comerciales que alojan a comercio en pequeña escala las cuales conviven con la vivienda a través de las vialidades colectoras de acceso a los distintos desarrollos lo cual requiere de ordenamiento y control de actividades para mitigar impactos. Tal es la condición del predio que nos ocupa conformado como un vacío urbano sobre una vialidad colectora de acceso y vinculación para diferentes desarrollos habitacionales con la vialidad jerárquica.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es el Habitacional en densidad H35 consistente en vivienda media que se integra con el resto de la ciudad mayormente a través de la Av. Teófilo Borunda y se observa presencia de menor densidad Habitacional H25 en el desarrollo Cerrada de Castilla y mayor en densidad H45 en Fracc. Baleares II los cuales son casos singulares respecto al promedio de la zona. Los usos habitacionales dentro del Área de Estudio cuentan con diversas intensidades en cuanto a ocupación de predios de acuerdo al tiempo de consolidación y colocación de vivienda.

⁴³ Fuente: Fotografía propia.

Debido a que la mayoría de los sectores de vivienda han sido de origen regular, se aprecia un alto grado de consolidación en los sectores habitacionales cercanos al predio de análisis.

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas.



Fig. 34 Tipología de vivienda unifamiliar en el entorno de estudio.⁴⁴

Existe el caso particular del desarrollo mixto Vistas del Reliz II con 2 módulos de torres que combinan vivienda plurifamiliar, comercio y oficinas, el cual ha demostrado ser un caso exitoso y deseable en un sector con tendencia a mayor consolidación económica que condiciona a una oferta más amplia en cuanto a tipología de vivienda.



Fig. 35 Tipología de vivienda de alta densidad en esquema mixto Vistas del Reliz II.⁴⁵

Existen en el área de estudio 1,769 viviendas habitadas de un total de 2,154 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.1% lo cual

es indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente y en forma intensa los vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios del entorno mixto prevaleciente en la zona.

De acuerdo a datos censales, existen condiciones óptimas de habitabilidad de acuerdo al número de cuartos habitables y al promedio de ocupantes por vivienda habitada que en la zona es de 3.2 habitantes por vivienda mientras que el promedio de la ciudad es de 3.4 habitantes. El 100% de las viviendas habitadas cuentan con 3 o más cuartos lo cual es indicativo del alto grado de consolidación de la tipología de vivienda en la zona y del nivel socioeconómico de la población habitante.

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que se aprecian cobertura totales en prácticamente todos los servicios básicos ya que un 100% de las viviendas cuentan con servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario y electricidad en rangos superiores al promedio urbano. En todos los rubros, el nivel de cobertura es igual o superior al 99.7%.

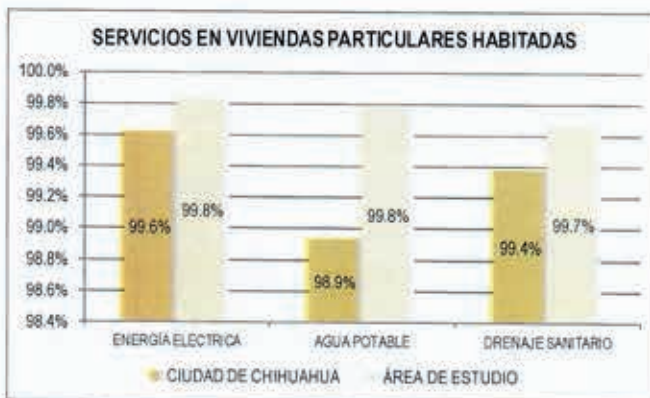


Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.⁴⁶

Se presentan un alto grado de homogeneidad en el área de estudio respecto a consolidación habitacional y preferencias de localización de vivienda en áreas interiores vinculadas funcionalmente al corredor de Av. Teófilo Borunda, lo cual marca un rango estrecho de variabilidad en cuanto a densidad de viviendas por manzana. A continuación se ilustra la densidad de vivienda por manzana donde se observan índices que en lo general fluctúan entre las 20 a las 65 viviendas por Hectárea en la mayoría de las manzanas con uso habitacional.

⁴⁴ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁵ Fuente: Fotografía propia.

⁴⁶ Fuente: Elaboración propia con datos: Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

A continuación se describen los giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 30 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E los cuales se refieren únicamente a 3 U.E, una tienda de autoservicio y servicios prestados por una cámara empresarial y una asociación civil:

Empresa	Giro de actividad	Ubicación
CENTRO DE COMPETITIVIDAD CHIHUAHUA	Servicios de capacitación para el trabajo prestados por el sector privado para personas desempleadas, subempleadas o discapacitadas	Av. Teófilo Borunda 10820, Labor de Terrazas
CALIDAD EDUCATIVA	Asociaciones y organizaciones civiles	Av. Teófilo Borunda 10820, Labor de Terrazas
AL SUPER EL RELIZ	Comercio al por menor en supermercados.	Av. Teófilo Borunda y Av. Senda Real, Labor de Terrazas.

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

Se hace notar que existen diversas plazas comerciales que agrupan a la mayor parte de empresas del giro, las cuales funcionan como elementos concentradores de actividad reconocibles y accesibles tanto para los habitantes de la zona como para usuarios externos, entre estas podemos mencionar las siguientes:

1. CR1 Plaza.
2. CR2 Plaza.
3. Plaza Comercial Andares.
4. Plaza Comercial Andares II.
5. Plaza Comercial Travessía.
6. Plaza Comercial Las Flores.
7. Plaza Senda Reliz.

Se plantea necesario diversificar y regular la actividad comercial en la zona considerando las perspectivas futuras de habitabilidad y la conectividad urbana que representa la vialidad Av. Teófilo Borunda.



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

3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura muy deficientes en rubros específicos aún a nivel barrial con módulos que favorecen una cobertura de nivel urbano, lo cual se relaciona con las características de baja consolidación urbana en un sector de reciente apertura al desarrollo que cuenta con amplia reserva para mayor consolidación de equipamiento necesario.

⁵⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 2020 INEGI.

⁵¹ Fuente: Elaboración propia en base a DENU 2022 INEGI.

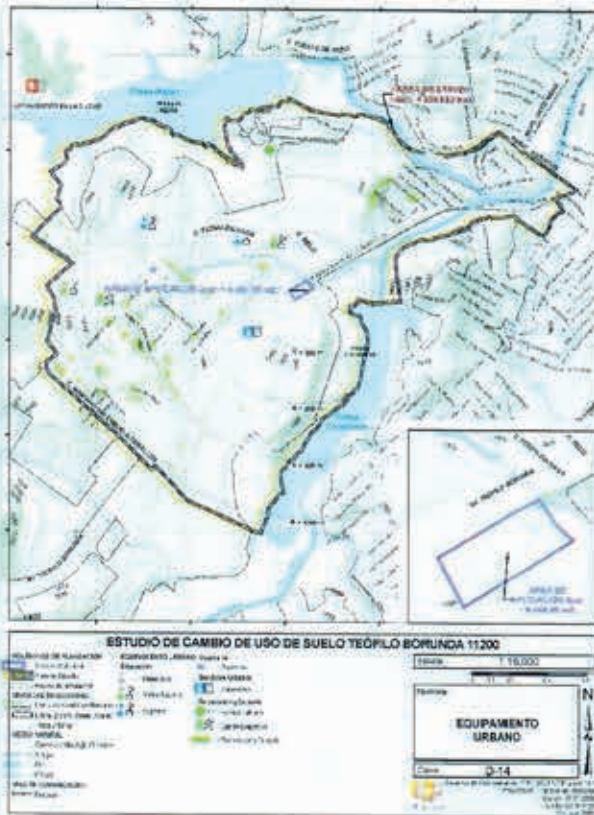


Fig. 42 Equipamiento urbano existente.⁵²

Las coberturas de zona respecto a rubros tan sentidos como son Asistencia Social, Salud y Cultura son nulas en la zona lo cual requiere de diversificación y gradual ocupación de la amplia reserva territorial existente para equipamiento.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura aceptable de acuerdo a cobertura territorial del área urbanizada y la actual habitabilidad en la zona. Existen 5 módulos de educación desde nivel preescolar hasta educación superior, todos del ámbito particular:

- Jardín de Niños Colegio Mundo Creativo, ubicado en Calle San Pedro de Jesús Maldonado 2513, Col. Labor de Terrazas.
- Instituto Hamilton, ubicado en Calle Pedro Zuloaga y Calle Bicentenario, Col. Labor de Terrazas.
- Casa de Niños Siglo XXI, ubicada en Calle Pedro Zuloaga 11000, Col. Labor de Terrazas.
- Escuela Libre de Psicología, ubicada en Calle Pedro Zuloaga 8805, Col. Labor de Terrazas.
- Universidad La Salle Campus Chihuahua, ubicada en Calle Lomas de Majalca 11201, Col. Labor de Terrazas.

⁵² Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 2022 INEGI

- Escuela Secundaria Federal No. 7 José Fuentes Mares, ubicada en Calle Emiliano Zapata y Calle 15ª, Col. Villa Juárez.

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubros de expendio de combustible con la Gasolinera Reliz, ubicada en Av. Teófilo Borunda No. 11800, Col. Labor de Terrazas.

Con respecto a seguridad pública, existe cobertura de seguridad con la existencia de la Estación Dual de Bomberos No 7, localizada en Av. Teófilo Borunda y C. Sendero Andalucía, Fracc. Senda Real.



Fig. 43 Estación Dual No 7.⁵³

En el rubro de Asociaciones Religiosas, en el área se ubica el Santuario del Padre San Pedro de Jesús Maldonado, en Av. Teófilo Borunda No. 10822, Col. Labor de Terrazas.

Con respecto a Transporte, existe una caseta de taxis denominada Taxi Reliz, en Av. Teófilo Borunda sobre calle de acceso al Parque El Reliz.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona es óptima al considerar los 99 módulos de esta tipología dentro del Área de Estudio y su entorno inmediato, con rango de cobertura a nivel vecinal y barrial al estar éstas áreas localizadas al interior de desarrollos con acceso controlado, con superficie total conjunta de 89,554.80 m², dentro de los que destacan 9 áreas recreativas equipadas con superficie superior a los 2,000.00 metros cuadrados, localizadas al interior de los fraccionamientos habitacionales Diamante Reliz, Lomas de Juan Pablo, Cerrada Baena, Cerrada Navarra, Baleares II, Reserva del Parque etapas III y V, así como en Residencial Andares. Si consideramos la totalidad del área disponible en parques habilitados y equipados, significan un índice de 15.9 metros cuadrados de área verde por habitante, cifra muy superior a los 10.0 m²/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud, sin embargo, debemos considerar que la mayor parte de dichas áreas

⁵³ Fuente: Fotografía propia.

cuentan con superficie limitada, que no son para servicio de la comunidad al estar confinadas al interior de fraccionamientos cerrados y que se localizan atomizadas y dispersas al interior del área urbana.

En el límite norte del área de análisis se localiza el Parque Metropolitano El Rejón el cual es de un nivel de cobertura regional y se encuentra equipado con importantes instalaciones deportivas y recreativas, el cual es de alta convocatoria para toda la ciudad. el área de análisis es colindante y accesible a dichas instalaciones.



Fig. 44 Parque Metropolitano El Rejón.⁵⁴

4. Industria

En el sector secundario únicamente 1 empresa operando dentro del Área de Estudio dedicada a la fabricación de cocinas integrales y muebles modulares de baño, denominada Cocinas y Closets Sequoia, localizada en Av. Teófilo Borunda No. 11802, con una oferta laboral de 11 a 30 empleados.

Dicha actividad es de muy bajo impacto y se encuentra segregada respecto a su convivencia con usos habitacionales los cuales son lejanos respecto a dicha localización.

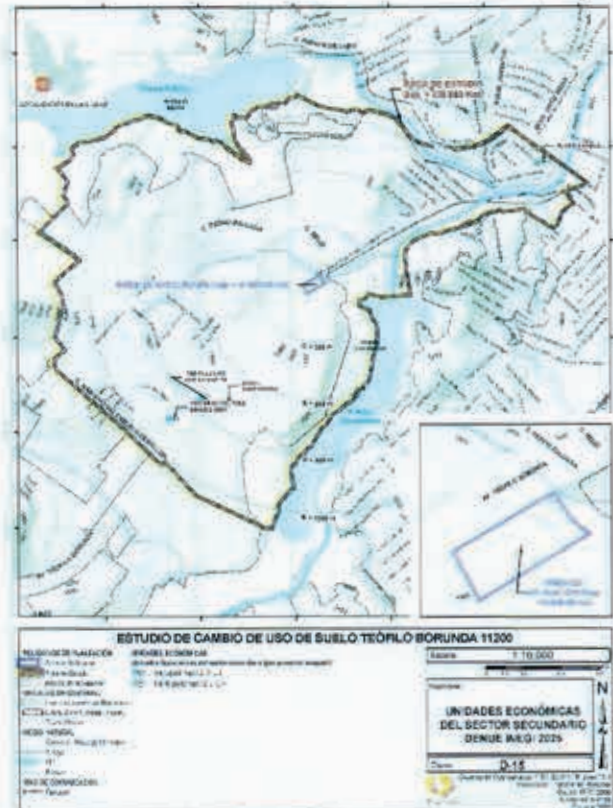


Fig. 45 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.⁵⁵

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

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

El área de estudio cuenta con importantes superficies libres de edificación. Estas áreas se pueden dividir en baldíos en área urbana y predios de reserva territorial.

En suma de superficie un 25.58% del Área de Estudio está constituida por reserva territorial, de la cual 14.52% (3.71% del total) se encuentra normada como usos urbanizables, esto se retoma a mayor detalle en el apartado de Zonificación Secundaria.

En lo que respecta al área urbanizada dentro Área de Aplicación se identifica una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 43.92 Has de superficie en dicha condición. Lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades.

⁵⁴ Fuente: Fotografía propia.

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

Existen en el Área de Estudio 2,408 predios considerados dentro de área urbanizada que representan 292.14 Has de superficie de acuerdo a registro catastral de los cuales 145 son baldíos representando un 15.03% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de un alto grado de consolidación en la zona y de la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar la vivienda, la densificación y consolidación de actividades productivas en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

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

El rango de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre 180 m² a 10.38 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en predios mayores a una Hectárea (10 casos); mientras que los predios en rango mayor a 1,000 metros cuadrados pero menores a 1 Hectárea tiene mayor presencia (47 predios). La importante presencia de predios baldíos en el rango de 180 a 1,000 metros cuadrados es la mayor representada (88 casos) denota un alto grado de consolidación dentro de las zonas urbanizadas, siendo que la mayor parte de ellos se encuentran en inminente desarrollo, (en particular los predios dentro de los fraccionamientos en proceso de edificación).

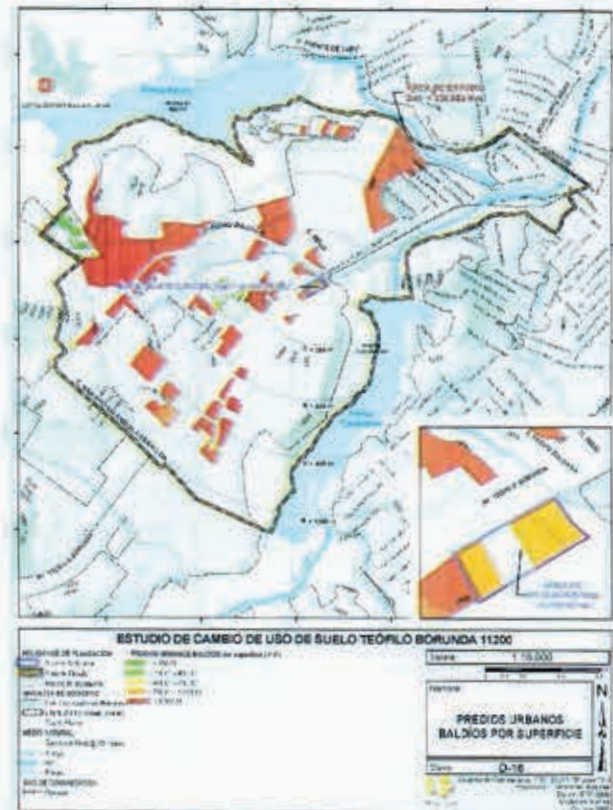


Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.⁵⁶

Los baldíos urbanos se encuentran mayormente localizados en zonas interiores dentro de los desarrollos habitacionales y como remanentes de equipamiento o de reserva dentro de la geometría de los mismos. Los usos de suelos detectados en ellos son Habitacional con densidad H35, Mixto Intenso, Equipamiento General, Recreación y Deporte y Zona Especial de Desarrollo Controlado.

Es de notar que la totalidad de baldíos considerados en este análisis corresponde a usos urbanizables y que una importante superficie de ellos se encuentra localizada dentro del ámbito de influencia de las Avenidas Teófilo Borunda y Pedro Zuloaga, lo que refuerza la propuesta de ocupación de predios baldíos o subutilizados, y su impulso con usos de suelos alternativos a los presentes como lo son los esquemas comerciales o mixtos.

⁵⁶ Fuente: Elaboración propia

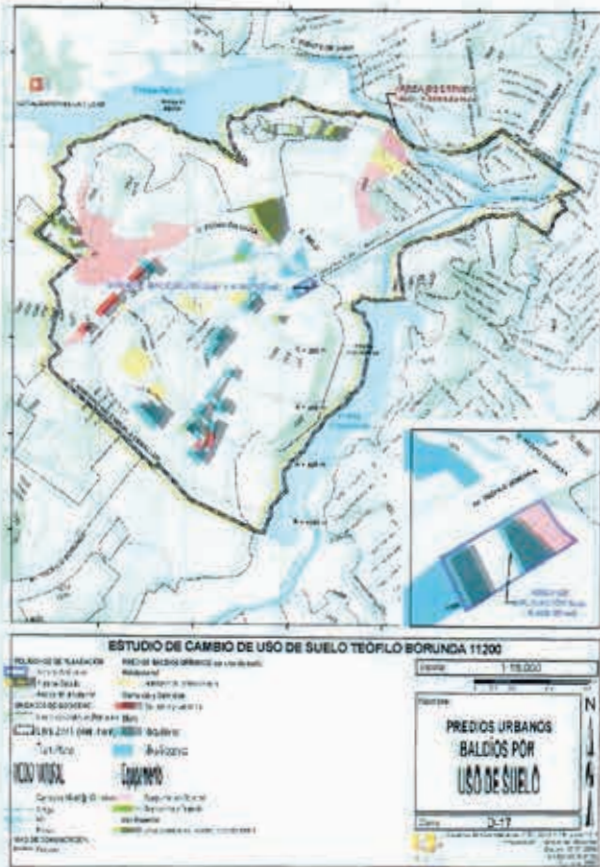


Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.⁵⁷

6. Estructura Vial

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

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

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en la vialidad Av. Teófilo Borunda que cuenta con categoría de Primaria de Primer Orden y representa una de las opciones de mayor uso y jerarquía en la ciudad por su trayectoria entre los sectores oeste y este de la ciudad; su vinculación hacia las principales vías de comunicación en sentido norte – sur como son Av. de la Juventud, Av. La Cantera, Av. Universidad, Av. Tecnológico y Vialidad Sacramento por mencionar las de mayor relevancia; así como para la integración de los más

⁵⁷ Fuente: Elaboración propia con información del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

importantes concentradores de actividad en la ciudad como son el Centro Urbano y el Subcentro Surponiente en proceso de consolidación.

A esta vialidad se integran las vialidades que conforman la red colectora de la zona como son la C. Pedro Zuloaga, Av. Senda Real, y la C. San Pedro de Jesús Maldonado que otorga frente al predio de análisis; todas ellas con categoría de secundarias por su condición colectora y conductora de flujos hacia la Av. Teófilo Borunda.



Fig. 48 Estructura vial en la zona.⁵⁸

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales en el sector comprendido entre la Presa El Rejón y la Av. Teófilo Borunda.

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

a) Av. Teófilo Borunda (secciones AA-018F, AA-018G, AA-018H y AA-018I).

Cuenta con categoría arterial, su recorrido es de gran importancia para la ciudad considerando su trayectoria entre la zona de desarrollo surponiente hasta la Vialidad Sacramento al oriente generando vinculación para la ciudad hacia las principales vialidades

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

de carácter regional y con la zona centro de la ciudad. dicha vialidad se conforma como la opción directa de acceso al predio de análisis.

Para el tramo comprendido entre Av. de la Juventud a acceso al Fracc. Diamante Reliz, el PDU 2040 prevé preservar sus condiciones de capacidad de 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales, sobre una sección vial variable de entre 65.00 a 85.00 metros.



Fig. 49 Sección vial existente.⁵⁹

En continuidad hacia la zona poniente, para el tramo comprendido entre acceso al Fracc. Diamante Reliz a C. Pedro Zuloaga, su capacidad se preserva para 3 carriles de circulación por sentido sobre una sección vial de 35.00 metros que cuenta con separador central de flujos.



Fig. 50 Sección vial existente.⁶⁰

Para el tramo comprendido entre C. Pedro Zuloaga hasta la C. Pedro de Jesús Maldonado, su capacidad se preserva para 3 carriles de circulación por sentido sobre una sección vial variable de entre 45.00 a 100.00 metros con separador central de flujos de amplia sección que define oportunidades para la implementación de opciones de conectividad y movilidad alternativa.



Fig. 51 Sección vial existente.⁶¹

Finalmente, para el tramo comprendido entre C. Pedro de Jesús Maldonado hasta Av. Monteverde al poniente del área analizada, su capacidad es para 3 carriles de circulación en sentido oeste – este y 2 carriles en sentido este – oeste con franja de desaceleración

⁵⁹ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶⁰ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶¹ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

vehicular adicional en dicho tramo, sobre una sección vial de 100.00 metros con separador central de flujos de amplia sección que define oportunidades para la implementación de opciones de conectividad y movilidad alternativa.



Fig. 52 Sección vial existente.⁶²

Sobre dicha vialidad tiene trayectoria el transporte público que integra al corredor comercial y de servicios así como a las zonas habitacionales de la zona con el centro de la ciudad y con el resto del sistema de transporte.

b) Calle Pedro Zuloaga (secciones SA-162 y SA-163).

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria y representa opción de acceso alternativa al predio de análisis, cuenta con una sección 21.50 metros con 2 carriles de circulación y cuerpo separador central con función de circuito distribuidor de los viajes generados por la zona El Rejón y de accesibilidad al Parque Metropolitano. Su entronque con la Av. Teófilo Borunda se encuentra semaforizado para el adecuado funcionamiento de la red de enlace de dicho sector con la vialidad jerárquica y en el tramo comprendido entre acceso a la Universidad La Salle y Av. Teófilo Borunda su capacidad es similar con 2 carriles de circulación por sentido sin separador central de flujos lo cual permite movimientos de incorporación a diversos giros comerciales y de equipamiento de alta presencia localizados en dicho tramo.



Fig. 53 Sección vial existente.⁶³

Para el tramo comprendido entre ULSA a Av. Teófilo Borunda, la vialidad pierde su camellón y reduce su capacidad a 1 carril de circulación por sentido.

⁶² Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶³ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN



Fig. 54 Sección vial existente.⁶⁴

c) C. Mariano Valenzuela Ceballos (sección SA-130A).

De categoría secundaria, se constituye como la vialidad colectora de desfogue de la zona El Rejón conformada por desarrollos habitacionales y equipamiento de cobertura regional, importante en cuanto a la integración de dicha zona con la Av. Teófilo Borunda. Con una sección vial de 17.00 metros para una capacidad de 2 carriles de circulación por sentido, presenta un bajo grado de consolidación aún y funge actualmente como prolongación de la C. Pedro Zuloaga conformando con dicha calle, un circuito distribuidor de los flujos generados por diversos desarrollos comerciales en la zona, Universidad La Salle, Instituto Hamilton y varios desarrollos habitacionales.



Fig. 55 Sección vial existente.⁶⁵

d) Av. Reliz (secciones SA-180A, SA-180B y SA-180C).

Se establece en el PDU 2040 como vialidad de categoría secundaria con función de distribución y conexión entre el circuito conformado por la C. Pedro Zuloaga y Av. de la Juventud al oriente del área analizada y para el tramo comprendido entre Av. de la Juventud y Av. Teófilo Borunda cuenta con una sección de 22.00 metros con 2 carriles de circulación en sentido este – oeste con un carril adicional para estacionamiento vehicular y en sentido oeste – este cuenta con 1 carril de circulación.



Fig. 56 Sección vial existente.⁶⁶

⁶⁴ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶⁵ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶⁶ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

Con respecto al tramo que representa continuidad y conexión de dicha vialidad con C. Pedro Zuloaga, su sección vial es variable entre 10.00 a 22.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido.



Fig. 57 Sección vial existente.⁶⁷

Finalmente, para el tramo de continuidad y conexión con Av. Teófilo Borunda, su sección vial es variable entre 10.00 a 22.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido. Dicho tramo se conoce como vialidad C. Baden Powell.



Fig. 58 Sección vial existente.⁶⁸

e) C. Pedro de Jesús Maldonado (sección SA-161A).

De categoría secundaria con una sección 13.00 metros con 1 carril de circulación en sentido sur – norte y 2 carriles para el sentido contrario. Cuenta con amplitud para permitir movimientos de rebase y vuelta izquierda, la C. Pedro de Jesús Maldonado cumple con una función de enlace adicional entre la C. Pedro Zuloaga y Av. Teófilo Borunda en un punto intermedio entre los entronques jerárquicos actuales de la avenida con las calles Pedro Zuloaga y Mariano Valenzuela distribuyendo de manera más eficiente los flujos vehiculares generados por la zona El Rejón.



Fig. 59 sección vial existente.⁶⁹

7. Transporte Público

Se cuenta con una cobertura limitada en cuanto a servicio de transporte público considerando la presencia de una sola ruta de tipo

⁶⁷ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶⁸ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN
⁶⁹ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

convencional denominada RC 14 Zarco Martín López, con un recorrido de 28.16 kms entre el Campus de la UVM y el Centro Urbano.

La ruta antes mencionada tiene trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda, Av. Silvestre Terrazas, Av. Zarco, Av. Politécnico Nacional, C. 1º de Mayo, Paseo Bolívar, Av. Venustiano Carranza, C. Julián Carrillo, Av. Niños Héroes, Blvd. Díaz Ordaz, Av. Cuauhtémoc, para confluir nuevamente a la Av. Zarco de regreso a la zona de análisis. El predio de análisis se ubica dentro de un rango inmediato de 110 metros a la trayectoria de dicha ruta.

Su confluencia hacia el sector centro le otorga la posibilidad de integrar a los usuarios hacia la ruta troncal 01 del Sistema Bovi y hacia otras rutas de importante alcance urbano. De lo anterior, se hace notar que a pesar de que la zona cuenta con una sola ruta establecida con trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda, el predio contará con una cobertura completa y eficiente respecto al servicio de transporte público.



Fig. 60 Sistema de rutas de transporte público en la zona.⁷⁰

⁷⁰ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable al sur de la ciudad se encuentran ubicadas dos líneas de suministro paralelas, la primera de 8" de diámetro con trayectoria sobre la Av. Teófilo Borunda y la segunda de 20" con trayectoria en el margen poniente de la Presa Chuvíscar, esta última proviene de la fuente denominada Ojos del Chuvíscar de la cual derivan diversas líneas entre las que se encuentra la de 8" de diámetro que abastece a los tanques de abastecimiento de la zona JCAS Senda, La Salle y Castilla.

Las áreas urbanizadas y consolidadas de la zona cuentan con su sistema de circuitos de distribución, de diferentes diámetros, los cuales, se encuentra alojado en las vialidades principales.

De este sistema general se abastece la red de suministro de agua para el sector, el cual se sirven ramales locales de 6, 3½ y 2 pulgadas.

El predio cuenta con trayectoria de una línea de 10" de diámetro en su frente por la Av. Teófilo Borunda.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.8%.

El Polígono de Aplicación cuenta con cobertura del servicio e infraestructura de agua potable y se cuenta con líneas locales en las vialidades colindantes por lo que, para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona.

El predio de análisis cuenta con antecedente de factibilidad otorgada por la Dirección Técnica de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en oficio P.J.P.I.P. 229/2015 sobre una fracción previa y se encuentra en trámite la factibilidad de la totalidad de la superficie del predio. Será responsabilidad del promovente de la reserva desarrollar los proyectos ejecutivos de infraestructura programados en las etapas que corresponda, ejecutar las obras y su entrega a la JMAS de acuerdo a las reglas establecidas en los convenios y bases técnicas correspondientes. Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son inmediatas y suficientes considerando en aumento de gasto generado por el incremento de potencial de aprovechamiento propuesto para la zona.



Fig. 61 Infraestructura de Agua Potable.⁷¹



Fig. 62 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.⁷²

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con un colector de 12" de diámetro que conecta un colector mayor de 24" de diámetro con trayectoria sobre zona federal de río Chuvíscar, este colector principal se encuentra en proyecto para su prolongación hacia la zona poniente y tiene trayectoria por el cauce del río para descargar finalmente en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur cubriendo una importante proporción de superficie urbana con el servicio. Sus últimos tramos cuentan con un diámetro de 42 pulgadas al momento de verter a la PTAR.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.7%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

De acuerdo a la proximidad de importantes caudales y cuerpos de agua en el área de análisis, se hace notar que los desarrollos conducen las aguas pluviales de manera eficiente a través de la trayectoria de calles y de ciertas infraestructuras dedicadas las cuales han sido habilitadas como parques lineales en el trayecto de vialidades colectoras de la zona como son Av. Senda Real, C. Mariano Valenzuela y en zonas interiores del Fracc. Reserva del Parque en varias etapas.

Dichas aguas son conducidas hacia el Río Chuvíscar y se ha dado continuidad a dichas infraestructuras en los desarrollos habitacionales y comerciales construidos al sur de la Av. Teófilo Borunda.

La zona al norte de la C. Pedro Zuloaga, dentro del Área de Estudio, se conforma como parteaguás del terreno, desde donde la topografía define trayectoria hacia la presa El Rejón y el arroyo San Pedro alimentador de dicho cuerpo de agua.

El predio analizado en lo particular se ubica en zona que drena de manera natural hacia el río Chuvíscar.

⁷¹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040, IMPLAN

⁷² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040, IMPLAN

Se perfila la existencia del trazo de dren pluvial en el vértice norponiente del predio analizado el cual cuenta con infraestructura adicional de bocas de tormenta que recogen escurrimientos superficiales procedentes de la Av. Teófilo Borunda y la Calle Acceso al Parque El Encino. Este dren pluvial cuenta con un seccionamiento de 2 metros y se encuentra en proceso de dictaminación de ser considerado de escurrimiento de aguas nacionales por parte de CONAGUA, así como la certificación de la existencia de trazo y condiciones de derecho de salvaguarda por parte de la Autoridad Municipal el cual se perfila como condicionante de protección y de desarrollo por exclusión de construcción en apego a las normativas aplicables con verificativo en etapas posteriores de autorización como la licencia de uso de suelo y/o de construcción

d) Infraestructura Eléctrica

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

Al Surponiente en el Área de Estudio se ubica la subestación eléctrica División Del Norte la cual es distribuidora de la red periférica de la ciudad y desde la cual surgen dos líneas de 230 Kva en dirección al Norte, una de las cuales deriva al nororiente, la cual es aprovechada para el trazo de Av. Tres Presas en el derecho de vía constituido, la segunda también de 230 Kva, ha modificado su trazo para ajustarse a la geometría del fraccionamiento Monteverde, para posteriormente dirigirse al norte paralelamente a él y recobrar su trazo original hacia el norte de la ciudad.



Fig. 63 Subestación eléctrica al surponiente en el Área de Estudio.⁷³

Las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios en la zona construida dentro del área de estudio son subterráneas, con la existencia de una red de media tensión aérea. Las subestaciones se encuentran principalmente en estacionamientos de comercio y parques dentro de cada fraccionamiento habitacional.

El predio analizado cuenta con la factibilidad de servicio otorgada por la Comisión Federal de Electricidad en Oficio No. ZDCH-EFNM-4051/2025, lo cual da certeza de contar con el servicio, para el cual será responsabilidad del promovente de la reserva el desarrollar los proyectos ejecutivos de infraestructura programados en las etapas que corresponda, ejecutar las obras y su entrega a la Comisión de acuerdo a las reglas establecidas en los convenios y bases técnicas correspondientes.

Según los resultados del INEGI en el censo de población y vivienda 2020 el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.8%.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como de los generados por el hombre, ahí se menciona la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos y de suelo, y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas. Para dicha clasificación el área de estudio presenta las siguientes características:

a) Geológicos

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

Al interior del Área de Estudio, se encuentra presente la falla geológica Agua Zarca la cual se ubica a una distancia de 1,000 metros aproximadamente al poniente del predio de análisis por lo que no representa consideraciones mayores a considerar para su futuro desarrollo. Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos presentándose éstos últimos en la zona norte de la Presa El Rejón y en el Parque El Reliz por lo cual no representan incidencia hacia el predio.

Por el tipo de suelo se puede considerar riesgo por erosión, sin embargo, al estar ubicado el predio en planicie de muy poca pendiente descendente hacia el río Chuviscar, su incidencia es baja, la erosión en estas condiciones es nula considerando el nivel progresivo de urbanización que presenta la zona.

En lo que respecta a la condición de urbanización del predio promovido, se cuenta con cortes de terracería en su colindancia sur el cual supone riesgos de deslizamiento y erosión por lo que deberá sujetarse a procedimientos de estabilización de taludes, de contención y/o separación de edificaciones o actividades dentro del inmueble con el fin de garantizar la salvaguarda dentro del inmueble.

⁷³ Fuente: Fotografía propia.



Fig. 64 Riesgos Geológicos en Área de Estudio.⁷⁴

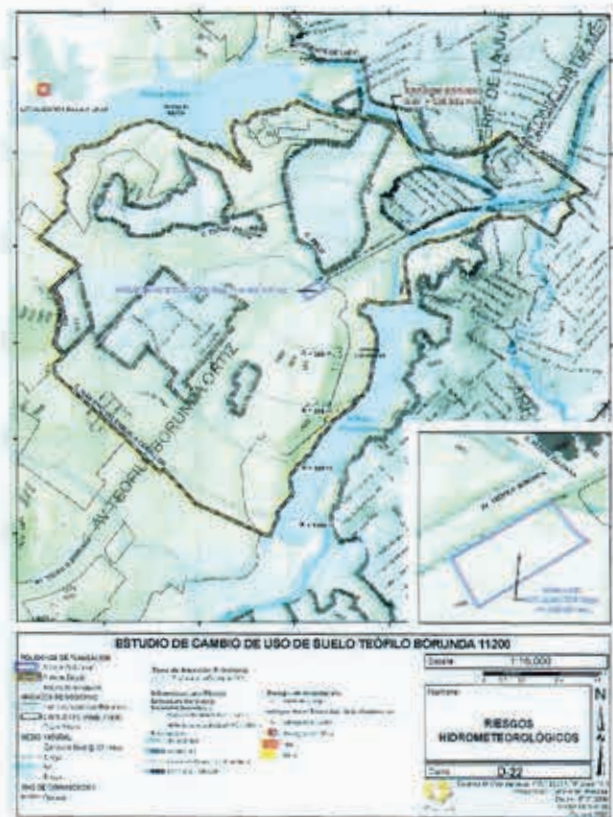


Fig. 65 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.⁷⁵

b) Hidrometeorológicos

Respecto riesgos hidrometeorológicos se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a la construcción de infraestructura dedicada tanto para la captación y conducción de agua por parte de los desarrollos en la zona, como a las obras de paso construidas a lo largo de la trayectoria de Av. Teófilo Borunda, lo cual ha dado seguridad considerando las características planas del terreno dirigiéndola al Río Chuvíscar. Se hace notar que los trazos hidrológicos tiene tramos en estado natural siendo necesarias obras de dimensionamiento tratamiento para garantizar el desalojo pluvial en avenidas mayores en periodos de retorno orden superior.

De acuerdo al Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, no se presenta incidencia de riesgos en aspectos hidrometeorológicos considerando el grado progresivo de habitabilidad de la zona y que la conducción de aguas pluviales se ha efectuado de manera correcta y continua hasta su confluencia con el río Chuvíscar y los cuerpos de agua existentes.

Al contrario de lo que respecta a la generalidad de la ciudad, esta zona cuenta con un sistema de drenaje pluvial planificado que resuelve la distribución de agua de lluvia principalmente por vialidades y parques lineales dedicados hacia las infraestructuras de paso ubicadas paralelamente a Av. Teófilo Borunda, por lo que los riesgos de inundación se presentan en forma puntual y de baja intensidad durante lluvias intensas sobre algunas calles locales dentro del área de estudio, principalmente aquellas que no cuentan con pavimentación por su bajo grado de consolidación en tramos específicos.

La existencia de infraestructura pluvial en el vértice norponiente del predio analizado consistente en alcantarilla y bocas de tormenta implica la necesidad de liberación de espacio de salvaguarda el cual se vislumbra como áreas exteriores sin edificación el cual deberá ser observado en etapas de proyecto ejecutivo correspondiente.

⁷⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua; Visión 2040. IMPLAN

⁷⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua; Visión 2040. IMPLAN



Fig. 66 Parque lineal con función pluvial.⁷⁶

La topografía del predio en estudio condiciona a tratar los niveles a fin de conducir el agua hacia el exterior y así ser desalojadas hacia la vialidad de acceso evitando riesgos de inundación.

c) Antropogénicos

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

Su clasificación integra los químico-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado.

Existe una gasolinera en la zona de análisis sobre la Av. Teófilo Borunda, cuya ubicación es acorde a la condición de corredor urbano de la vialidad cumpliendo con las disposiciones de restricción y distancia a giros de concentración de personas que le señala la normatividad vigente aplicable. El predio de análisis se localiza a 200.00 metros de dicho giro de actividad en su punto más cercano considerando la localización de la bomba más cercana lo cual implica a realizar consideraciones de diseño para asegurar el distanciamiento suficiente de locales que impliquen concentración y permanencia de personas de acuerdo a las disposiciones de PEMEX, por lo que no se presenta condición de riesgo en dicho rubro hacia el predio promovido.



Fig. 67 Gasolinera ubicada en Av. Teófilo Borunda⁷⁷

No existen gasoductos dentro del Área de Estudio.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, edificios empresariales y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.

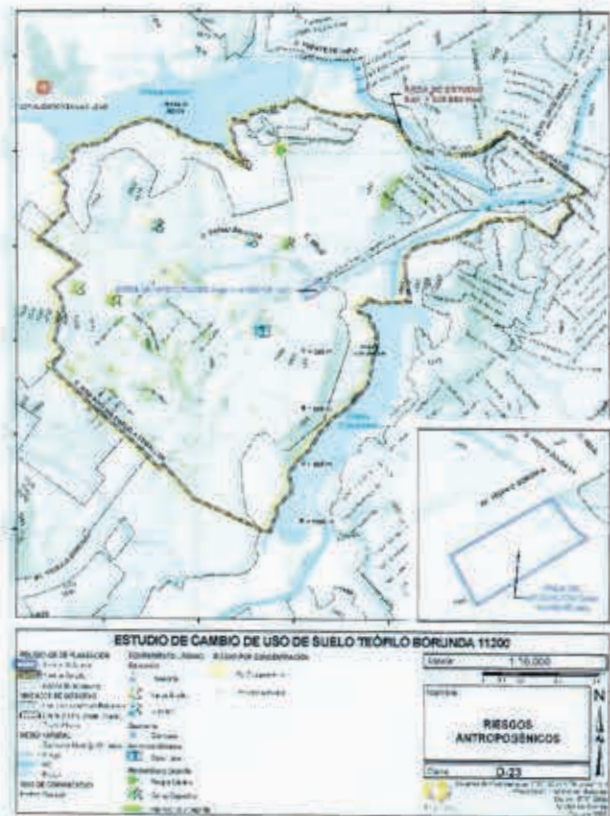


Fig. 68 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.⁷⁸

⁷⁷ Fuente: Fotografía propia.

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

⁷⁶ Fuente: Fotografía propia.

Es necesario considerar de manera adicional que la zona de análisis es próxima al futuro Parque Metropolitano El Rejón, a considerarse como un importante núcleo concentrador de personas y actividades que gradualmente irá incrementando su capacidad de convocatoria por lo que aunque el predio de estudio no es próximo a dicho parque, las vialidades de acceso que sirven al predio son las mismas a las que otorgan acceso a la zona El Rejón por lo que se plantea necesario tomar las debidas previsiones en cuanto a capacidad de la vialidad y accesos en caso de contingencias. Se requieren consideraciones estratégicas similares hacia otros giros instalados en la zona cuya actividad implica altas concentraciones de personas como es el caso de las diversas universidades e instituciones educativas de alto nivel, plazas comerciales, templos religiosos y salones de eventos, cuya afluencia y concentración de personas no alcanzan una magnitud similar a la esperada en el Parque Metropolitano El Rejón pero son más constantes, por lo que al respecto deberá atenderse a los códigos y procedimientos de Protección Civil de acuerdo a la actividad específica que desarrolla cada giro para los cuales es requisito legal que cuenten con Programa Interno de Protección Civil que incluye el correspondiente Plan de Contingencias, que especifican los protocolos y acciones a seguir en caso de eventos que atenten a la integridad de las personas usuarias y habitantes del área.

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio analizado es Mixto Intenso y Equipamiento. Cuenta con frente a la Avenida Teófilo Borunda Ortiz en su límite poniente y la manzana en que se ubica la delimitan las vialidades Calle Pedro Zuloaga al norte y Av. Teófilo Borunda al sur la cual cuenta con categoría de primaria de primer orden de acuerdo al PDU 2040. Dicha vialidades cuentan con amplitud de sección suficiente para el aumento de densidad y de potencial urbano solicitados para el predio y forman parte de la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad. Se justifica el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso en la totalidad del predio atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios baldíos y subutilizados al interior de la mancha urbana y de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo tanto en lo constructivo como lo funcional.

La superficie total del predio sujeto a aumento de densidad y de potencial urbano es de 4,499.85 metros cuadrados en propiedad de César Anchondo Ordoñez, identificado por clave catastral 159-199-006, ubicado en Av. Teófilo Borunda Ortiz No. 11200 al surponiente de la ciudad, el cual se conforma como un predio subutilizado con escasa construcción.

En lo particular, el predio analizado tiene frente a la Av. Teófilo Borunda Ortiz y encuentra dentro del polígono de planeación definido para el Subcentro Urbano Surponiente propuestos para

intensificación de usos y aprovechamientos tanto al interior como en su entorno, lo cual le otorga un posicionamiento estratégico respecto a los concentradores de actividad existentes y planeados en la zona que definen un alto potencial para el aumento de densidad habitacional y de potencial urbano propuestos para el predio analizado.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 339.986 Has, para lo cual se analizaron 8 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprende un total de 27 fraccionamientos con carácter habitacional, plazas comerciales y grandes polígonos de equipamiento urbano y de acuerdo a datos del último Censo General de Población y Vivienda 2020, habitan en el área 5,620 habitantes, lo cual señala una densidad bruta de 61.6 hab/Ha la cual es significativamente alta respecto al promedio urbano.

Existen en el área de estudio 1,769 viviendas habitadas de un total de 2,154 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.1% la cual se encuentra dentro del promedio urbano, por lo que se plantea necesario el aprovechar estratégicamente y en forma intensa los escasos vacíos urbanos presentes en la zona, así como diversificar la oferta de vivienda que tienda a aprovechar la importante presencia comercial y de servicios que posee la zona. La mayor parte de dicha vivienda se refiere a vivienda de tipo medio alto.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja una limitada diversidad de condiciones socioeconómicas y condiciones propicia para la mixtura de usos de suelo e introducción de nuevas tipologías de vivienda considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 15.4% del total de la superficie en el Área de Estudio con amplia proporción en uso habitacional con densidad H35, los usos mixtos son de media y alta intensidad y en modalidad ZEDEC, acordes a la condición de centralidad de la zona y a la jerarquía del corredor Av. Teófilo Borunda para fomentar la mezcla entre vivienda de tipologías diversas con comercio y servicios de cobertura zonal y cuentan con una amplia presencia considerando un 14.7% de superficie total del Área de Estudio, localizados principalmente sobre el corredor urbano al cual el predio es cercano y en zonas de integración ambiental respecto a ZEDEC. Los usos de carácter económico representan un rango bajo con un 0.7% de la superficie del área analizada consistentes en comercio y servicios y se hace notar la amplia presencia de usos públicos como Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte que en conjunto significan un 31.7% % del total lo cual define suficiencia en cuanto a rubros específicos de equipamiento de cobertura barrial con amplia perspectiva para el incremento de equipamiento de cobertura urbana vinculado al concentrador de actividad del subcentro y al corredor

urbano. El resto de los usos corresponden a áreas no urbanizables y vialidades que representan un 37.5% del total de superficie.

La zona se encuentra en franco proceso de consolidación urbana con escasa presencia de vacíos urbanos pero amplia superficie de reserva territorial, por lo que la zona es propicia para reconversión de densidades habitacionales sobre los escasos vacíos intraurbanos que adquieren un carácter estratégico en cuanto a detonar mayor habitabilidad en la zona, que detone mayores conversiones e inversiones en la superficie de reserva territorial restante.

El medio natural ha resultado transformado al interior de la zona debido al progresivo proceso de urbanización detectado y al origen regular de la vivienda de la zona analizada, la cual ha promovido estrategias de integración urbano - ambiental. Los rasgos hidrológicos de mayor importancia detectados son el río Chuvíscar que tiene trayectoria de surponiente a nororiente en el lindero sur del Área de Estudio el cual se presenta en estado natural respecto a cauce e infraestructura de conducción presentando tramos acondicionados con infraestructura dedicada para la conducción de cauce en canal revestido hacia el nororiente del Área de Estudio lo cual ha favorecido el establecimiento de áreas públicas a lo largo de su recorrido y la presencia de vegetación en tramos específicos. Al interior de las colonias habitacionales del sector se ha favorecido la conducción a través de calles debido a las condiciones topográficas planas de la zona con pendiente natural hacia dicho escurrimiento y existen tramos de escurrimiento tratados con infraestructura ambientalmente amigable conformando parques lineales a lo largo de dichos escurrimientos menores. Las condiciones de riesgo por agentes naturales son escasas.

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

La oferta en el sector terciario para la zona obedece mayormente a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos en tipología concentrada con una presencia creciente en la zona, mientras que las zonas interiores habitacionales mantienen su condición de homogeneidad con escasa mezcla de usos no habitacionales. Dichas actividades se refieren mayormente a la actividad restaurantera, minisúper, comercio al por menor de artículos diversos y servicios otorgados por diversas asociaciones y cámaras empresariales.

La presencia del sector secundario en la zona no es representativa.

La cobertura general de equipamiento urbano es precaria aun a nivel vecinal y barrial en la mayor parte de los rubros de acuerdo a rangos y características de la población habitante. Existe presencia de equipamiento urbano en los rubros de educación, servicios urbanos, seguridad pública, transporte y recreación y deporte; pero las

coberturas en servicios de asistencia social, salud y cultura entre otros es nula. Se resalta el rubro de educación con 5 módulos instalados que cubren todos los niveles desde preescolar hasta profesional entre los que destaca la Universidad la Salle y la Escuela Libre de Psicología. Cabe hacer notar que de acuerdo a las reservas territoriales disponibles y a la presencia del Parque Metropolitano El Rejón en la zona, las perspectivas para mayor consolidación de usos públicos son positivas.

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

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades Av. Teófilo Borunda con categoría de Primaria de Primer orden conexión hacia el norte a través de Av. de la Juventud y hacia el Centro Urbano, así como las vialidades C. Mariano Valenzuela Ceballos y C. Pedro de Jesús Maldonado que refuerzan la conectividad de la zona hacia la vialidad de primer orden. Sobre Av. Teófilo Borunda tiene trayectoria la ruta de transporte RC14 Zarco – Martín López la cual tiene penetración al interior de las zonas habitacionales en diversos puntos. Dicha ruta tiene conexión hacia el Centro Urbano y hacia la Ruta Troncal 1 del SITP.

La red vial de la zona se encuentra en proceso de consolidación en términos de las vialidades jerárquicas, las ya consolidadas cuentan con capacidad suficiente para la adecuada accesibilidad a la vivienda, comercio y equipamiento actualmente instalados. Las vialidades específicas de acceso al predio por su condición de colindancia son la Av. Teófilo Borunda y C. Pedro Zuloaga / Acceso al Parque El Encino que definen los paramentos norte y oriente de la predio propuesto respectivamente. Dichas vialidades garantizan la conectividad necesaria del predio hacia el sistema vial primario de la ciudad.

Los escurrimientos pluviales locales en el entorno inmediato no son de gran volumen y son captados por vialidad, para ser conducidos hacia el río Chuvíscar el cual tiene trayectoria en la zona en condición natural. Con respecto a la condición específica del predio analizado, la red vial existente define dirección de escurrimientos hacia el río en dirección sur y no se presentan riesgos hidrológicos que afecten en forma directa al predio analizado.

El predio analizado cuenta con la presencia de un escurrimiento hidrológico de carácter local que fluye hacia la cortina de la Presa Chuvíscar proveniente de desarrollos urbanos al centro del Área de Estudio, este escurrimiento se encuentra embovedado desde su boca en el cuerpo norte de la Av. Teófilo Borunda y libra dicha vialidad y la vialidad de Acceso al Parque El Encino, el trazo de esta

infraestructura pluvial delinea una afectación al vértice nororiente del área de aplicación y supone la existencia de restricción de 5 mts laterales a sus hombros debido a que cumple los requisitos de dimensionamiento para ser considerada de tal forma.

El predio no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato. No se presentan condiciones de riesgo por trayectoria de infraestructura o localización de agentes tales como gasolinera que si bien existe dentro del Área de Estudio, ésta se ubica a rango de distancia seguro con respecto a la ubicación del predio.

F. **NORMATIVO**

I. **CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN**

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

1. **Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030⁷⁹**

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

El Plan Nacional de Desarrollo 2025 – 2030 se organiza en base a 4 ejes generales y 3 ejes transversales, en base a los cuales define sus objetivos y estrategias de interés nacional:

Eje general 1: Gobernanza con justicia y participación ciudadana.

Eje general 2: Desarrollo con bienestar y humanismo.

Eje general 3: Economía moral y trabajo.

Eje general 4: Desarrollo sustentable.

Eje transversal 1: Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.

Eje transversal 2: Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional.

Eje transversal 3: Derechos de las comunidades indígenas y afromexicanas.

En el Eje General 1 "Gobernanza con justicia y participación ciudadana" busca fortalecer la democracia, garantizar la justicia y mejorar la seguridad pública y nacional bajo los objetivos

siguientes, vinculados con las acciones de planificación, administración y ordenamiento territorial:

Objetivo 1.1: Promover y fortalecer el desarrollo de una sociedad democrática, participativa, transparente y justa.

Objetivo 1.2: Dirigir una política de Estado que promueva los derechos humanos, las libertades, el acceso universal a la justicia y la no discriminación.

Objetivo 1.3: Erradicar la corrupción en la vida pública y promover la ética, la honestidad, la integridad y el buen gobierno para fortalecer la confianza en las instituciones.

Objetivo 1.4: Asegurar el uso honesto, responsable y eficiente de los recursos públicos bajo los principios de austeridad republicana, mientras se fortalecen los ingresos del sector público.

Objetivo 1.5: Garantizar la seguridad pública y fortalecer un entorno de paz mediante acciones eficaces de prevención, justicia y proximidad social.

En el Eje General 2 "Desarrollo con bienestar y humanismo" se busca garantizar que todas las personas en México puedan cubrir sus necesidades básicas, especialmente aquellas en situación de pobreza, desigualdad o marginación. Algunos de los objetivos vinculados son siguientes:

Objetivo 2.1: Fortalecer la red de protección social para garantizar la inclusión social y económica de toda la población, con especial atención a los grupos en situación de vulnerabilidad.

Objetivo 2.2: Brindar atención integral a las personas en situación de vulnerabilidad en el territorio nacional, afectadas por emergencias derivadas de fenómenos sociales o naturales, garantizando su bienestar y derechos sociales con un enfoque humanista, empático y solidario.

Objetivo 2.3: Garantizar el ejercicio pleno del derecho a una educación inclusiva y equitativa para niñas, niños, adolescentes, jóvenes y personas adultas, promoviendo una formación humanista, científica, intercultural, plurilingüe e integral que mejore el bienestar de la población e impulse el desarrollo del país.

Objetivo 2.4: Impulsar el desarrollo científico y tecnológico a través de la educación, formación y capacitación para el trabajo, garantizando servicios innovadores, pertinentes y actualizados que mejoren el bienestar y la calidad de vida de todas las personas.

Objetivo 2.5: Garantizar el derecho a la cultura con enfoques de participación e inclusión, respetando la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones, con pleno respeto a la libertad creativa.

Objetivo 2.6: Fortalecer el vínculo entre educación y cultura desde la infancia, asegurando el acceso a procesos de iniciación y apreciación artística y lectora que refuercen las identidades y

⁷⁹Fuente: <https://www.gob.mx/presidencia/documentos/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2030-391771>

memorias individuales y comunitarias, como base fundamental de nuestra diversidad cultural.

Objetivo 2.7: Garantizar el derecho a la protección de la salud para toda la población mexicana mediante la consolidación y modernización del sistema de salud, con un enfoque de acceso universal que cierre las brechas de calidad y oportunidad, protegiendo el bienestar físico, mental y social de la población.

Objetivo 2.8: Fomentar la investigación e innovación en salud para mejorar la capacidad de respuesta del sistema de salud mexicano, asegurando eficiencia y eficacia, con un enfoque prioritario en las personas en situación de mayor vulnerabilidad.

Objetivo 2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.

Objetivo 2.10: Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país.

En el Eje General 3 "Economía moral y trabajo" promueve dotar de mejores condiciones de vida a los trabajadores en el segundo piso del Gobierno de la Cuarta Transformación. Se sustenta en los objetivos siguientes vinculados:

Objetivo 3.2: Promover el trabajo digno para todas las personas en edad laboral, especialmente para los grupos históricamente vulnerados, facilitando su inserción en empleos alineados con las vocaciones económicas de los mercados laborales regionales y locales.

Objetivo 3.4: Fortalecer la soberanía alimentaria para garantizar el derecho del pueblo de México a una alimentación nutritiva, suficiente, de calidad y a precios accesibles para todos.

Objetivo 3.5: Contribuir al bienestar y la inclusión social de la población rural, enfocándose en micro, pequeños y medianos productores agropecuarios, acuícolas y pesqueros, así como en las personas jornaleras, mediante acciones que mejoren sus ingresos.

Objetivo 3.6: Fortalecer la producción, el desarrollo y la tecnificación del campo mexicano, enfocándose en los pequeños y medianos productores, mediante el uso sostenible de los recursos naturales y la provisión de servicios públicos de calidad.

Objetivo 3.7: Mejorar la movilidad de personas y mercancías en todo el territorio nacional y transfronterizo, incrementando la competitividad del país mediante la consolidación de una red intermodal de infraestructura para un transporte eficiente, sostenible y seguro.

Objetivo 3.9: Impulsar el crecimiento y desarrollo económico equilibrado entre todas las regiones del país con respeto a su diversidad para crear prosperidad compartida.

Objetivo 3.11: Fomentar el desarrollo turístico para promover un crecimiento regional y comunitario sostenible, garantizando una distribución equitativa de sus beneficios.

En el Eje General 4 "Desarrollo sustentable" se enfoca en fortalecer la sostenibilidad ambiental y garantizar la soberanía energética de México. Para lograrlo, se incluyen acciones clave como: Fortalecer las empresas nacionales de energía, eliminando la dependencia del exterior y manteniendo precios accesibles para la población. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo 4.1: Fortalecer la seguridad y la soberanía energética, promoviendo la autosuficiencia con un enfoque sustentable que garantice el acceso equitativo a la energía y reduzca la dependencia del exterior.

Objetivo 4.2: Impulsar proyectos estratégicos de energías limpias, modernizar la infraestructura eléctrica y fomentar la innovación tecnológica para reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar el impacto ambiental.

Objetivo 4.3: Reducir las emisiones contaminantes y fortalecer la resiliencia climática mediante la prevención, control y mitigación de los impactos ambientales en la salud y los ecosistemas.

Objetivo 4.4: Garantizar el acceso equitativo a la energía para las poblaciones y regiones con problemas de suministro, promoviendo su inclusión e integración al desarrollo energético sustentable.

Objetivo 4.5: Proteger y restaurar los ecosistemas naturales, promoviendo su uso sustentable mediante una política ecológica humanista, inclusiva y participativa.

Objetivo 4.6: Garantizar el derecho al agua mediante una gestión eficiente, sustentable y resiliente al cambio climático, protegiendo la integridad de las cuencas y asegurando su disponibilidad para las generaciones presentes y futuras.

En el Eje Transversal 1 "Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres" consiste en una estrategia del gobierno para que las mujeres sean reconocidas como agentes de progreso y titulares de derechos, bajo los objetivos siguientes:

Objetivo T1.1: Impulsar la autonomía económica de las mujeres para cerrar brechas históricas de pobreza y precariedad laboral, garantizando condiciones equitativas de acceso al trabajo, ingresos dignos y una cultura de empoderamiento basada en la igualdad sustantiva.

Objetivo T1.3: Garantizar la participación plena y sustantiva de las mujeres en la toma de decisiones en los ámbitos político, social y

comunitario, promoviendo su liderazgo y el ejercicio efectivo de sus derechos.

Objetivo T1.4: Impulsar un cambio cultural con perspectiva de género, interseccionalidad e interculturalidad para erradicar las violencias contra las mujeres en todas sus formas, mediante estrategias de educación, sensibilización y promoción de su autonomía.

En el Eje Transversal 2 "Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional" se plantea el utilizar la tecnología y la digitalización para mejorar los servicios públicos, ahorrar tiempo y recursos, combatir la corrupción y fortalecer la ciberseguridad. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo T2.1: Incrementar la productividad y competitividad del país a través de un proceso de simplificación, digitalización y reducción en tiempos de resolución de trámites en los tres órdenes de gobierno.

Objetivo T2.2: Impulsar la transformación digital y la modernización del sector público, garantizando la confianza en el uso de servicios digitales mediante medidas organizativas, técnicas y de gobernanza, que protejan los activos de información en la Administración Pública Federal.

Objetivo T2.4: Impulsar la investigación colaborativa, el desarrollo tecnológico y la innovación en sectores estratégicos, con el objetivo de convertir a México en una potencia científica y tecnológica soberana, orientada hacia un desarrollo con bienestar y prosperidad. Este enfoque promoverá la formación científica, la generación de conocimiento y la transferencia tecnológica con visión humanista, contribuyendo al progreso integral del país.

En el Eje Transversal 3 "Derechos de las comunidades indígenas y afromexicanas" se plantea el utilizar la tecnología y la digitalización para mejorar los servicios públicos, ahorrar tiempo y recursos, combatir la corrupción y fortalecer la ciberseguridad. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo T3.2: Diseñar e implementar Planes de Justicia y Desarrollo Regional en coordinación con los Pueblos Indígenas y Afromexicanos, garantizando el ejercicio pleno de sus derechos, su bienestar y un desarrollo integral, intercultural y sostenible, fortaleciendo su patrimonio cultural y la protección de sus territorios.

Objetivo T3.3: Ejecutar políticas, programas y asignar recursos presupuestales directos a los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas, garantizando su administración autónoma para fortalecer el ejercicio de sus derechos, su bienestar y su desarrollo integral, intercultural y sostenible.

Objetivo T3.5: Garantizar la preservación, protección, desarrollo y salvaguarda del patrimonio cultural, material e inmaterial, los conocimientos y expresiones culturales tradicionales, así como la

propiedad intelectual colectiva de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas.

Objetivo T3.6: Asegurar el desarrollo integral, intercultural y sostenible de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas, garantizando su plena autonomía para ejercer el derecho a la libre determinación y definir sus propios modelos de desarrollo que fortalezcan su bienestar y calidad de vida.

Se resalta dentro del instrumento la implementación de programas derivados para el cumplimiento de los objetivos planteados. Los relacionados con la implementación de políticas y estrategias que inciden en el ordenamiento y administración territorial son los siguientes:

Eje General 1. Gobernanza con justicia y participación ciudadana.

- Programa de Cooperación Internacional para el Desarrollo.
- Programa Nacional para la Prevención Social de la Violencia y la Delincuencia.
- Programa Nacional de Protección Civil.
- Programa Nacional de Seguridad Pública.
- Programa Nacional de Derechos Humanos.
- Programa Nacional de Población.

Eje General 2. Desarrollo con bienestar y humanismo.

- Programa Nacional de Cultura Física y Deporte.
- Programa Nacional de Educación Superior.
- Programa Nacional de Prestación de Servicios para la Atención, Cuidado y Desarrollo Integral Infantil.
- Programa Nacional de Asistencia Social.
- Programa Nacional de Juventud.
- Programa Nacional de Vivienda.
- Programa Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad.
- Programa Nacional de Desarrollo Social.

Eje General 3. Economía moral y trabajo.

- Programa Especial para la Productividad y la Competitividad.
- Programa Nacional de Trabajo y Empleo para las Personas con Discapacidad.
- Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Programa Nacional de Infraestructura.

Eje General 4. Desarrollo sustentable.

- Programa Especial Concurrente para el Desarrollo Rural Sustentable.
- Programa Nacional Hidráulico.
- Programa Nacional para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos de Manejo Especial.

- Programa Nacional para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- Programa Nacional Hídrico.
- Programa Nacional Forestal.
- Programa Nacional de Remediación de Sitios Contaminados.
- Programa Especial de Cambio Climático.
- Programa Nacional para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía.
- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- Programa Especial de la Transición Energética.

Eje Transversal 1. Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.

- Programa Nacional para la Igualdad entre Mujeres y Hombres.

Eje Transversal 2. Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional

- Programa Especial en Materia de Humanidades, Ciencias, Tecnologías e Innovación.

Eje Transversal 3. Derechos de las comunidades indígenas y afroamericanas.

- Programa Especial de los Pueblos Indígenas y Afroamericanos.

2. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁸⁰

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

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

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

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

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

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

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

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

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.

- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.

- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de "Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses" y entre sus estrategias principales destacan:

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

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.

- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

- Diseñar e implementar el "Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda" que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios,

⁸⁰Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

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

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

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

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

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

3. Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027⁸¹

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2024 – 2027.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de

gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Sindica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cinco ejes rectores que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.
2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.
3. Más calidad de vida para ti y tu familia.
4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.
5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

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

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Objetivo 1.2 Dotar de equipamiento policial al personal de seguridad pública para que puedan cumplir con su responsabilidad de mantener la paz y combatir la delincuencia en el municipio.

Reto 6: Incrementar la cobertura de patrullaje y atención a emergencias con la adquisición de al menos 200 patrullas.

Reto 7: Incrementar la cobertura de la plataforma PECUU con 250 Cámaras de Videovigilancia.

Reto 8: Construir tres nuevas comandancias en puntos estratégicos de la ciudad, para fortalecer la presencia policial y mejorar los tiempos de respuesta ante emergencias.

Estrategia 1.2.2 Mejorar la infraestructura física de la policía y cuerpos de emergencia para brindar una mejor atención a la ciudadanía y eficientar la operación de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

Líneas de acción:

1.2.2.1 Rehabilitar y/o mantener una comandancia en el ejido La Esperanza para fortalecer la atención a la zona rural.

1.2.2.2 Rehabilitar y/o mantener en buen estado operativo las comisarias de policía de la zona rural.

1.2.2.3 Gestionar la construcción de la Comandancia Dual, en Calle Libia y Calle Tarento, Colonia Romanzza II.

⁸¹Fuente: POE 25/01/2025 No. 08 Acuerdo 037/2025.

1.2.2.4 Llevar a cabo la construcción de una nueva comandancia al sur oriente de la ciudad, con el objetivo de mejorar la presencia de los cuerpos de seguridad en esa zona.

1.2.2.6 Gestionar la construcción el Centro de Desarrollo Integral Policial Sur (CEDIPOL) para acondicionamiento físico y deportivo para las y los policías y sus familias.

1.2.2.7 Realizar las gestiones para continuar con la construcción de la Tercera Etapa (Edificio A) en el Campus ISSCU.

Objetivo 1.4: Mejorar las capacidades en materia de protección civil y bomberos para la prevención y atención de desastres ocasionados por la actividad humana y la naturaleza.

Reto 10: Reducir las pérdidas materiales y humanas causadas por desastres naturales o generados por la actividad humana.

Estrategia 1.4.1 Generar una cultura en materia de protección civil entre los habitantes del municipio para disminuir riesgos y accidentes.

Línea de acción 1.4.1.3 Supervisar la actualización del Atlas de Riesgos para el cumplimiento de los requerimientos regulatorios, así como monitorear el apego al mismo por parte de la sociedad y sus diversos sectores.

Estrategia 1.4.2 Mejorar la capacidad técnica y operativa del Heroico Cuerpo de Bomberos para una adecuada atención de las emergencias acontecidas en el municipio.

Líneas de acción.

1.4.2.3 Construir nuevas estaciones para el Heroico Cuerpo de Bomberos y de Rescate con el fin de tener una mayor cobertura para la atención de llamadas de emergencia.

1.4.2.4 Remodelar y adecuar las estaciones existentes del Heroico Cuerpo de Bomberos y Rescate para brindar un servicio a la ciudadanía eficaz y de calidad.

Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Objetivo 2.3 Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales en mercados de mayor valor agregado.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Estrategia 2.3.1 Atraer inversión productiva en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

Línea de acción 2.3.1.2 Consolidar el Banco de Suelo Chihuahua para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.

Objetivo 3.3 Contribuir a que las personas en el municipio de Chihuahua cuenten con mejores condiciones para el cuidado de la salud.

Reto 35: Reducir el porcentaje de personas sin acceso a los servicios de salud en el municipio de Chihuahua.

Estrategia 3.3.1 Ampliar la infraestructura médica municipal en áreas urbanas y rurales para mejorar el acceso a la salud para todas las familias.

Líneas de acción

3.3.1.1 Gestionar la clínica en la zona sur-oriente en colaboración con la sociedad civil organizada y el municipio, promoviendo un enfoque participativo y comunitario para mejorar el acceso a la salud en la región.

3.3.1.2 Gestionar la construcción del Centro Municipal de Rehabilitación Física Integral, con el objetivo de proporcionar servicios especializados para la recuperación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

3.3.1.4 Fortalecer la infraestructura y los servicios de salud en las comunidades rurales del municipio.

3.3.1.5 Fortalecer la creación de una Clínica Metabólica especializada en la prevención de la obesidad

Objetivo 3.5 Proporcionar las condiciones necesarias para que los habitantes del municipio de Chihuahua dispongan de espacios deportivos adecuados y reciban apoyo para la práctica de actividades físicas.

Reto 38: Que Chihuahua sea reconocida como Ciudad Latinoamericana del Deporte.

Estrategia 3.5.2 Mejorar la infraestructura deportiva para contribuir al desarrollo integral de las personas impactando positivamente en la salud y cohesión social.

Líneas de acción

3.5.2.1 Rehabilitar las instalaciones deportivas municipales, fomentando la práctica del deporte y en la comunidad.

3.5.2.2 Gestionar un circuito ciclista en el centro histórico de la ciudad de Chihuahua para la promoción de este deporte.

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Objetivo 4.1 Garantizar los derechos de los animales y promover las mejores prácticas para el cuidado del medio ambiente.

Reto 43: Atender las 31 medidas de mitigación y las 32 medidas de adaptación en base a las prioridades incluidas en el Plan de Acción Climático Municipal (PACMUN).

Estrategia 4.1.2 Fortalecer el Plan de Acción Climática.

Líneas de acción

4.1.2.1 Dar continuidad a las acciones definidas en el Plan de Acción Climática.

4.1.2.2 Fortalecer el fondo de protección al medio ambiente y cambio climático.

4.1.2.3 Realizar campañas de prevención, promoción y restauración ambiental.

4.1.2.4 Fomentar la sustentabilidad ambiental en niñas, niños y adolescentes.

Objetivo 4.2 Proporcionar a las familias chihuahuenses una movilidad eficiente y segura.

Reto 44: Incrementar el porcentaje del 18% del presupuesto municipal de manera anual en proyectos de infraestructura estratégica del municipio.

Reto 45: Toda la obra pública en vías urbanas se hace apegada a la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la NOM-004-SEDATU-2023.

Reto 46: Pavimentar dos millones quinientos mil metros cuadrados de superficie vial.

Reto 47: Disminuir el número de víctimas en accidentes relacionadas con transporte.

Estrategia 4.2.1 Ofrecer alternativas de tránsito seguro tanto para vehículos como para peatones.

Líneas de acción

4.2.1.1 Promover ante el Consejo de Vialidad la creación del Centro de Innovación y Política Pública en materia vial.

4.2.1.2 Gestionar la semaforización de intersecciones vehiculares y peatonales conflictivas.

4.2.1.3 Proveer infraestructura que garantice una circulación peatonal eficiente y segura.

4.2.1.4 Adecuar vialidades para optimizar radios de giro, mejorar banquetas y garantizar la accesibilidad universal.

Estrategia 4.2.2 Construir, ampliar y rehabilitar calles y vialidades.

Líneas de acción

4.2.2.1 Construir pasos a desnivel a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.2 Construir Gaza de Circulación Continua a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.3 Desarrollar las soluciones viales e infraestructura necesarias para equilibrar el desarrollo a largo plazo de la ciudad.

4.2.2.4 Ampliar y mejorar la capacidad vial en las avenidas principales de la ciudad.

4.2.2.5 Construir vialidades y calles de concreto hidráulico y/o asfáltico, integrándolas a las vialidades existentes, y abatir el rezago de pavimentación en la ciudad.

4.2.2.6 Reforzar el programa de mantenimiento correctivo de vialidades y calles de la ciudad mediante la aplicación de asfalto y/o concreto hidráulico.

4.2.2.7 Promover obras seguras para mujeres en los "bajo puentes" de las obras viales.

4.2.2.8 Reforzar la instalación de nomenclatura en diversos puntos de la ciudad.

Estrategia 4.2.3 Mejorar la movilidad en la zona rural.

Líneas de acción

4.2.3.1 Rehabilitar y mantener en óptimas condiciones los caminos rurales, asegurando su funcionalidad y seguridad para el tránsito.

4.2.3.2 Colocar señalización adecuada en los caminos rurales para garantizar una mejor orientación y seguridad para los usuarios.

Objetivo 4.3 Mejorar las condiciones de los parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes para el uso de la población del municipio.

Reto 48: Atender satisfactoriamente un 90% de solicitudes vecinales del Centro de Respuesta Ciudadana (CRC) respecto a espacios públicos en mal estado.

Reto 49: Adopción de al menos 50 parques de la ciudad por año por parte de comités de vecinos y/u organismos de la sociedad civil.

4.3.1 Rehabilitar, modernizar y construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes.

Líneas de acción

4.3.1.1 Construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes basados en la demanda poblacional.

4.3.1.2 Promover la sostenibilidad ambiental en la gestión de las unidades deportivas y recreativas municipales.

4.3.1.5 Fortalecer el Programa de Equipamiento de Parques y Áreas Verdes.

4.3.1.6 Rehabilitar espacios públicos y/o emblemáticos para fomentar la convivencia familiar y/o comunitaria.

4.3.1.7 Fortalecer el proyecto del Parque Metropolitano Tres Presas a través de acciones de modernización en alumbrado y mantenimiento.

Estrategia 4.3.2 Elaborar proyectos y planes especiales para ordenar y embellecer el espacio urbano.

Líneas de acción

4.3.2.1 Desarrollar proyecto maestro en la calle Bolívar como parte de los atractivos turísticos de la ciudad.

4.3.2.2 Elaborar el Plan Maestro de Desarrollo del Parque Tres Presas para preservar sus zonas naturales y habilitar espacios especiales para festivales y conciertos.

Estrategia 4.3.4 Mejorar los espacios públicos en la zona rural.

Líneas de acción

4.3.4.1 Instalar, rehabilitar, mantener y/o equipar centros de esparcimiento y/o recreación en la zona rural.

4.3.4.2 Reforestar distintos espacios públicos de la zona rural.

Estrategia 4.3.5 Atender de manera integral el centro urbano e histórico de Chihuahua.

Líneas de acción

4.3.5.1 Gestionar las acciones necesarias para lograr la creación de centros de esparcimiento en el Centro de la Ciudad.

4.3.5.2 Fortalecer las obras y acciones definidas por el Fideicomiso del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

4.3.5.3 Dar mayor visibilidad a los monumentos históricos de la ciudad.

4.3.5.4 Remodelar y armonizar fachadas de los inmuebles del centro histórico.

Objetivo 4.4 Fortalecer la infraestructura para optimizar el uso y la conservación del agua, implementando estrategias que aseguren su sostenibilidad a largo plazo.

Reto 50: Disminuir el consumo de agua per cápita (pasar del lugar 50 al lugar 40 según el Índice de Competitividad

Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.4.1 Construir infraestructura pluvial.

Líneas de acción

4.4.1.1 Ejecutar las acciones necesarias para la construcción y rehabilitación de infraestructura pluvial.

Estrategia 4.4.2 Gestionar de manera integral el uso del agua en coordinación con organismos públicos, civiles y privados.

Líneas de acción

4.4.2.1 Reemplazar líneas de alcantarillado sanitario deteriorado.

4.4.2.2 Instalar nuevas tuberías para el manejo de agua residual tratada.

4.4.2.3 Promover la conexión de la línea morada a los nuevos desarrollos habitacionales de la ciudad.

4.4.2.4 Gestionar ante el Gobierno del Estado el desarrollo del Acueducto San Antonio - Chihuahua.

Estrategia 4.4.3 Gestionar de manera integral el uso del agua en la zona rural.

Líneas de acción

4.4.3.2 Promover la instalación de paneles solares en los pozos de agua potable.

4.4.3.4 Mejorar la infraestructura hídrica en la zona rural del municipio, fomentando la implementación de obras para la captación de agua de lluvia.

Objetivo 4.5 Contar con un manejo eficiente y sustentable de la recolección, traslado, separación, tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), así como mejorar la limpieza e imagen urbana de la ciudad.

Reto 51: Disminuir la generación de los residuos sólidos por habitante (pasar de 1.4 kg diarios a 1.3 kg diario según el Índice de Competitividad Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.5.2 Manejar eficientemente la separación, tratamiento, disposición final y aprovechamiento de los residuos sólidos urbanos.

Líneas de acción

4.5.2.1 Construir el Complejo Ambiental de Economía Circular.

4.5.2.2 Construir la Planta Separadora y Tratadora de Residuos Sólidos Urbanos.

4.5.2.3 Construir el sistema de captación de biogás en el relleno sanitario metropolitano.

Objetivo 4.6 Contar con un servicio digno de inhumaciones en los panteones municipales.

Reto 52: Incrementar el porcentaje de disponibilidad de espacios para inhumaciones, pasando del 4% (actual) a un 10%.

Estrategia 4.6.1 Ampliar la disponibilidad y el servicio de inhumaciones en la ciudad.

Línea de acción 4.6.1.1 Construir el Panteón Municipal No. 5 al norte de la ciudad.

Estrategia:

4.7.1 Mejorar el sistema de alumbrado público del municipio e incrementar la cobertura de electrificación en colonias marginadas.

Líneas de acción.

4.7.1.5 Explorar el uso de energías renovables para suministrar a la red de alumbrado público, a través del programa "Chihuahua Solar".

4.7.5.6 Gestionar obras de electrificación en conjunto con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para abastecer de energía eléctrica a las colonias marginadas.

Objetivo 4.8 Promover un desarrollo ordenado y sustentable que impulse el crecimiento del municipio, garantizando un equilibrio entre progreso y preservación de recursos naturales.

Reto 54: Contar con una regulación municipal sencilla y clara para el desarrollo ordenado y la inversión que mejore la calidad de vida de las personas.

Reto 55: Disminuir el costo - ciudad de Chihuahua mediante un modelo de ciudad más eficiente en lo administrativo, económico, social y ambiental.

Reto 56: Mejorar la posición de indicador de nuevas viviendas intraurbanas del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

Estrategia 4.8.1 Actualizar y aplicar los instrumentos de desarrollo de la ciudad con una visión de sustentabilidad.

Líneas de acción

4.8.1.1 Mantener actualizados los reglamentos y lineamientos vigentes en materia de Desarrollo Urbano y Ecología y monitorear su cumplimiento por parte de los habitantes del municipio.

4.8.1.2 Identificar el surgimiento de asentamientos irregulares en coordinación con Protección Civil.

Estrategia 4.8.2 Garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable vigente en los fraccionamientos con acceso controlado.

Líneas de acción.

4.8.2.1 Actualizar la información de los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.2 Verificar el cumplimiento de medidas de seguridad en los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.3 Supervisar la calidad de la construcción de las vialidades públicas de fraccionamientos con acceso controlado.

Estrategia 4.8.3 Impulsar la generación de un sistema amplio y operativo de programas y acciones de desarrollo urbano en el territorio municipal que permita optimizar los recursos naturales y materiales.

Líneas de acción.

4.8.3.1 Elaborar el Plan Parcial de Control Urbano y Ambiental Centro Sur.

4.8.3.2 Elaborar el Estudio Previo Justificativo para áreas naturales protegidas (ANP).

4.8.3.3 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano para la protección de zonas con valor patrimonial, histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

4.8.3.4 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Equipamiento y Espacio Público.

4.8.3.5 Consolidar el Sistema de Información Geográfica y Municipal SIGMUN.

4.8.3.6 Actualizar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Eje 5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Objetivo 5.2 Asegurar que las dependencias y entidades municipales cuenten con los insumos y bienes necesarios para la

Implementación eficiente de sus planes, programas y proyectos.

Reto 62: Instalar sistemas de energía fotovoltaica en todos los inmuebles propiedad del gobierno municipal, con el objetivo de aprovechar al máximo la energía solar y promover el uso de energías renovables en las operaciones gubernamentales.

Estrategia:

5.2.1 Garantizar que el patrimonio municipal sea administrado de manera adecuada, maximizando su valor y asegurando su conservación.

Líneas de acción

5.2.1.1 Impulsar iniciativas verdes en los inmuebles propiedad del gobierno municipal para aprovechar la energía, reducir el impacto ambiental.

5.2.1.2 Mantener actualizado el inventario general de los bienes muebles propiedad del Gobierno Municipal.

5.2.1.3 Ejecutar las nuevas disposiciones relacionadas al Reglamento del Patrimonio del Municipio de Chihuahua incluir al Órgano Gestor del Suelo.

Estrategia 5.3.2 Implementar soluciones tecnológicas para optimizar la administración y gestión de recursos en el gobierno municipal.

Línea de acción 5.3.2.4 Gestionar un sistema de consulta eficiente de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Objetivo 5.4 Fortalecer la colaboración entre el gobierno municipal, la sociedad y entidades externas para trabajar conjuntamente en la solución de los retos del presente y del futuro.

Reto 66: Crear el Consejo del Gestor Municipal en coordinación con las organizaciones de la sociedad civil para recomendar mejoras e innovaciones en el gobierno municipal.

Reto 67: Integrar y operar el Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica en coordinación con colegios y organismos de la sociedad civil.

Reto 68: Crear el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégica para el municipio de Chihuahua.

Estrategia:

5.4.1 Fortalecer integralmente la estructura de planeación y operación del gobierno municipal para garantizar resultados confiables y sostenibles en su gestión.

Líneas de acción

5.4.1.1 Establecer el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégicos, en línea con el Plan de Desarrollo Urbano 2040, con un enfoque de sustentabilidad y visión de largo plazo.

5.4.1.2 Colaborar con la Junta Municipal y Junta Central de Agua y Saneamiento en la elaboración de un Plan Municipal Hidrico, con un enfoque de sostenibilidad y visión de largo plazo.

Estrategia 5.4.2 Fomentar la colaboración activa entre el gobierno municipal y la sociedad para abordar de manera conjunta los retos comunes.

Líneas de acción

5.4.2.5 Gestionar la operación de un Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica, con la participación de colegios y organismos para dar seguimiento al banco de proyectos del Municipio.

5.4.2.6 Impulsar el Órgano Gestor del Suelo del municipio de Chihuahua.

5.4.2.7 Impulsar el seguimiento de los planes municipales de obras y servicios públicos en cabildos abiertos y/o a través de contralorías ciudadanas.

4. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁸²

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta

los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias de los apartados de "Estrategia para la Administración del Suelo" así como "Estrategias Complementarias para la Administración del Suelo", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040 en su séptima actualización la cual traduce en estrategias puntuales la Visión de Ciudad definida en forma integral y participativa por la ciudadanía durante su proceso de elaboración la cual se describe a continuación:

"Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable".

De dicha premisa que se promueve a largo plazo con respecto a ciudad y habitantes, se desprenden una serie de objetivos generales principales y específicos que condicionan al marco estratégico del Plan, son medibles y plantean estrategias puntuales para su cumplimiento y son los siguientes:

Objetivo Estratégico 1: Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.

Objetivo Específico 1.1: Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Objetivo Estratégico 2: Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).

Objetivo Específico 2.1: Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.

Objetivo Específico 2.2: Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

Objetivo Específico 2.3: Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).

Objetivo Específico 2.4: Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.

⁸²Fuente: POE 23/03/2024 Anexo No. 24.

Objetivo Estratégico 3: Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.

Objetivo Estratégico 3.1: Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.

Objetivo Estratégico 3.2: Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la Zona Metropolitana de Chihuahua sin que ello represente la expansión de su huella urbana.

Objetivo Estratégico 3.3: Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.

a) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con usos de suelo Habitacional con Densidad H35 y Mixto Intenso. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación de usos de suelo actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie de 4,499.85 metros cuadrados de acuerdo a escritura, en propiedad de César Anchondo Ordóñez, conformado por la fusión de 2 (dos) predios identificados el primero mediante clave catastral 966-010-085 con superficie de 1,018.88 metros cuadrados que corresponde a predio urbano en Av. Teófilo Borunda No. 11200 y el segundo con clave catastral 966-010-071 con superficie de 3,480.87 metros cuadrados que corresponde a predio urbano en Av. Teófilo Borunda S/N, para conformar una sola entidad predial localizada sobre Av. Teófilo Borunda en entronque con C. Pedro Zuloaga, el cual se conforma como predio baldío sobre el que se pretende aumentar su potencial económico para consolidación de actividades relacionadas al comercio y los servicios diversos en un esquema integral de desarrollo ya que se ubica sobre el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda, para lo cual se promueve la modificación a uso Mixto Intenso sobre los usos actuales Mixto Intenso y Equipamiento General, atendiendo a las políticas de consolidación urbana previstas y necesarias en la zona, promoviendo la complementariedad de usos y nuevas tipologías comerciales en corredor. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a vacíos urbanos sobre corredores jerárquicos establecidos por el PDU 2040.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios.

Favorecer la oferta de usos complementarios a los ya establecidos en la zona surponiente de la ciudad.

Aprovechar la condición de colindancia del predio hacia vialidad jerárquica de nivel urbano como es Av. Teófilo Borunda en entronque con una vialidad colectora C. Pedro Zuloaga, las cuales se encuentran ya consolidadas en los tramos que corresponden, para ofertar nuevas actividades productivas relacionadas con el comercio y servicios, necesarias en la zona.

Aprovechar un vacío urbano estratégico en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar la oferta comercial productiva y el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Fortalecer la consolidación urbana y el arraigo social mediante una oferta de aprovechamiento comercial del suelo complementaria al sector que nos ocupa en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁸³

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

⁸³Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁸⁴

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁸⁵

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio baldío intraurbano que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo destinado a la conformación de un corredor ecológico sobre la zona federal de un arroyo existente:

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

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

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

- I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política

de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

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

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

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

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

⁸⁴Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

⁸⁵Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

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

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

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

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

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁸⁶

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

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

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

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

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

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

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

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

⁸⁶Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

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

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

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

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

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

4. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable

La Zonificación Forestal es el instrumento de planeación y de política nacional en materia forestal, en el cual se identifican, agrupan y ordenan los terrenos forestales y preferentemente forestales dentro de las cuencas hidrográficas, con criterios de conservación, restauración y manejo sustentable, de conformidad con lo establecido en el artículo 7, fracción LXXXIV de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

5. Acuerdo Por El Que Se Integra Y Organiza La Zonificación Forestal.

La zonificación forestal de un territorio favorece el ordenamiento de las áreas forestales en función de sus ventajas productivas o de su importancia como recurso natural y tiene por objetivo establecer los criterios fundamentales para el correcto manejo del recurso en nuestro País basándose en tres funciones: 1. La protección frente a la conservación del recurso; 2. La producción como fuente de madera y otros productos no maderables y 3. En la restauración de ecosistemas forestales que han sido degradados por factores naturales y antropogénicos.

Por lo tanto, la zonificación forestal tiene el propósito de contribuir al análisis de la situación que guardan las áreas forestales de nuestro territorio apoyando con ello a los tomadores de decisiones a establecer mecanismos que promuevan la sustentabilidad en el aprovechamiento y la producción forestal, así como disminuir la degradación y la deforestación.

Definiciones:

Terreno forestal:

El que está cubierto por vegetación forestal; artículo 7, fracc. XL, LGDFS.

Vegetación forestal:

El conjunto de plantas y hongos que crecen y se desarrollan en forma natural, formando bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas, y otros ecosistemas, dando lugar al desarrollo y conveniencia equilibrada de otros recursos y procesos naturales; artículo 7, fracc. XLV, LGDFS.

Capítulo II

Criterios para la integración de la Zonificación Forestal

Artículo 4.- La estructura de la Zonificación Forestal se encuentra diseñada atendiendo a las diversas subcategorías de información que se agrupan en las tres categorías siguientes: zonas de conservación y aprovechamiento restringido o prohibido, zonas de producción y zonas de restauración.

Se establecen las características y criterios a aplicar por cada una de las categorías contempladas en la Ley y su Reglamento:

II.- Zonas de producción:

Estas zonas tienen condiciones de vegetación y suelo apropiados para la producción de madera y otros productos no maderables en forma sostenida y se dividen en:

d) Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas: son los terrenos forestales con vegetación de zonas áridas aptos para el aprovechamiento de recursos forestales no maderables, determinados a partir de la Carta de uso del suelo y vegetación, serie IV escala 1:250,000;

6. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Esta Ley del orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a los nuevos principios de gobernanza territorial; en estricto apego a los derechos que tiene el ciudadano con respecto a la ciudad, la equidad e inclusión, el derecho a la propiedad, la coherencia y racionalidad en el manejo de recursos, la participación ciudadana democrática y transparente, la productividad y eficiencia en la administración territorial, protección y progresividad del espacio

público, la resiliencia y prevención de riesgos, la sostenibilidad ambiental, la accesibilidad universal, movilidad eficiente, la regulación eficiente del territorio, la concurrencia gubernamental, así como la modernización y uso de tecnologías en materia territorial y urbana.

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

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

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

7. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y

convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

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

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieren al Estado y a los municipios para regular, promover, restringir, prohibir,

orientar y, en general, inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.
- IX. Autorregulación y auditorías ambientales.
- X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos

naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

e) Criterios Ecológicos

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

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

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

- II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.
- III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.
- IX. Fabricación de alimentos.
- X. Industria textil.
- XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.
- XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

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

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o

local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

8. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁸⁷

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

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

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

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

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

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

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

V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta

⁸⁷Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

origene, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

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

9. Normatividad Del Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua.⁸⁸

El PSMAMS asume un papel crucial al definir el rumbo de la ciudad y orientar las políticas públicas, proyectos y acciones estratégicas destinadas a mejorar la accesibilidad y la movilidad en la zona metropolitana. Este programa se enfoca en priorizar a los peatones, ciclistas, usuarios de Transporte Público y servicios de transporte que influyen en la dinámica urbana. Aplica en la zona metropolitana de Chihuahua conformada por los municipios de Chihuahua, Aldama y Aquiles Serdán.

Los objetivos del Programa Sectorial de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua (PSAMUS) son crear una ciudad más inclusiva, segura y disfrutable, priorizando al peatón y promoviendo el uso de transportes alternativos para reducir la dependencia del automóvil. Esto se busca a través de seis subprogramas enfocados en peatones, ciclistas, transporte público, servicios de transporte, transporte motorizado y gobernanza, con líneas de acción que incluyen modernizar la infraestructura, mejorar la flota de transporte público y promover la participación ciudadana.

Objetivos principales.

Promover la inclusión social: Garantizar que la movilidad sea accesible para todas las personas, incluidas las de grupos vulnerables.

Mejorar la seguridad: Priorizar la seguridad de los peatones y ciclistas para que las personas puedan transitar de forma segura.

Desincentivar el uso del automóvil: Reducir el número de vehículos en circulación mediante políticas efectivas y el fomento de alternativas de transporte.

Modernizar el transporte público: Mejorar la calidad, eficiencia y accesibilidad del transporte público, incluyendo la modernización de unidades, estaciones y sistemas de pago.

Desarrollar infraestructura sostenible: Construir y mejorar vialidades, estaciones, paraderos y nodos estratégicos que faciliten el desplazamiento y la interconexión de diferentes modos de transporte.

Ejes de acción.

Peatón: Crear espacios públicos más amigables, seguros y funcionales para peatones.

Ciclista: Fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte, construyendo infraestructura adecuada y segura para ciclistas.

Transporte público: Optimizar el sistema de transporte público, haciéndolo más eficiente, moderno e integral.

Servicios de transporte: Mejorar y regular los servicios de transporte compartido, taxi y transporte escolar y empresarial.

Transporte motorizado: Implementar políticas para gestionar y modernizar el transporte motorizado, incluyendo sistemas inteligentes de control de tráfico.

Gobernanza: Fortalecer la coordinación entre municipios y asegurar la participación ciudadana en la toma de decisiones sobre movilidad.

10. Normatividad Del Plan De Desarrollo Urbano Del Centro De Población Chihuahua Visión 2040.⁸⁹

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

Chihuahua Equitativa e Incluyente.

A fin de que Chihuahua promueva una mayor equidad e inclusión, se debe priorizar el proceso de mejorar las habilidades, las oportunidades y la dignidad de las personas que se encuentran en desventaja en la base de su identidad, para tomar parte de la sociedad (World Bank 2013, 4- 13). La ciudad debe garantizar el acceso de todas las personas a tres aspectos o dimensiones de la vida urbana:

1. El acceso a los servicios: públicos, sociales, de información, electricidad, transporte, educación, salud, agua y drenaje, entre otros.
2. El acceso a los mercados: de tierra, vivienda, laboral y crediticio; y
3. El acceso a los espacios de participación: política, física, cultural y social.

Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

⁸⁸Fuente: POE 2025.07.05/No. 54

⁸⁹Fuente: POE 2024.03.23/No. 24

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad (WCED 1987,16). Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua.

Gobernanza Urbana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos:

- a) La participación ciudadana.
- b) El marco normativo urbano y su evolución.
- c) Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y
- d) El uso de tecnologías de la información y comunicación, TICs.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas. Devas (2004, 25) identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva.

Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

a) Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado se ubica colindante al corredor urbano Av. Teófilo Borunda en un tramo intraurbano, con carencias en cuanto a la actual oferta de servicios y actividades desarrollados en su entorno inmediato, es necesario por concepción, desarrollar esquemas de aprovechamiento urbano que tiendan a consolidar la zona, acercando a una mayor población hacia una más amplia dotación de los satisfactores urbanos necesarios para la zona donde se ubica el predio analizado.

Al considerar lo anterior, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de suelo planeado para la ciudad, consolidando e introduciendo nuevas tipologías de actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a un sentido de complementariedad e integración urbana, disminuyendo con ello las condiciones de marginación funcional de la zona, aprovechando de manera estratégica la condición del corredor urbano de Av. Teófilo Borunda presente en el sector.

b) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

Los usos de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio son Mixto Intenso y Equipamiento General los cuales presentan limitaciones en cuanto a la consolidación urbana necesaria para el desarrollo de proyectos productivos de acuerdo a su delimitación. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular localizado en un sector con muy alto potencial para la diversificación de actividades que complementen las necesidades detectadas en la zona lo cual es congruente a lo establecido en el PDU para el predio analizado sobre un corredor urbano existente con un bajo nivel de consolidación para el tramo que nos ocupa. Asimismo, se hace notar que la presencia de comercio, servicios y actividades productivas en la zona presentan un muy bajo índice de diversidad y presencia lo cual puede ser reforzado mediante la introducción de un nuevo proyecto productivo en esquema mixto comercial para el aprovechamiento del suelo, por lo que se establece que la acción de cambio de uso de suelo representa un impacto positivo en cuanto a la capacidad de cobertura de empleo y servicios previstos para el sector.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables así como urbanos ya consolidados lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general, atendiendo de manera congruente y estratégica a lo establecido por el PDU 2040 para la zona. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con alto nivel de rezago funcional en lo urbano; que cuenta con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

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

1. Habitacional con densidades H25, H35, H45 y H60 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.
2. Mixto Moderado y Mixto Intenso localizado en corredores urbanos de Av. Teófilo Borunda, C. Pedro Zuloaga y al interior de City Center (plaza comercial y centro de negocios).
3. Zona Especial de Desarrollo Controlado tipo 1 en desarrollos habitacionales ya consolidados como es en Fracc. Castilla Reliz; así como en reserva territorial urbanizable colindantes a elementos de valor ambiental de carácter hidrológico y paisajístico como son arroyos y escurrimientos tributarios y río Chuvíscar, sujetos a estrategias de integración urbano - ambiental.
4. Comercio y Servicios en núcleos concentradores de actividad tanto de carácter urbano como barrial a lo largo de C. Pedro Zuloaga, C. Mariano Valenzuela Ceballos y otras vialidades colectoras en la zona.
5. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamientos de cobertura urbana y regional existentes como ULSA, Santuario del Padre Pedro de Jesús Maldonado, Instituto Hamilton, Parque El Reliz, corredores ecológicos de arroyos y escurrimientos tributarios al río Chuvíscar y en grandes núcleos de servicios concentrados existentes y planeados, vinculados a las vialidades jerárquicas de la zona.
6. Zona de Amortiguamiento en cauces y áreas federales de arroyos y escurrimientos existentes en la zona que son alimentadores del sistema de presas presente.
7. Preservación Ecológica Primaria en áreas no urbanizables por condiciones de protección al medio hidrológico en los límites norte y sur del Área de Estudio.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua

Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

c) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su colindancia y vinculación hacia C. Pedro Zuloaga, vialidad secundaria con función colectora, así como con Av. Teófilo Borunda, constituida como una de las más importantes vialidades de carácter urbano en la zona con conectividad urbana y regional, la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena, entre otras, así como con el Subcentro Urbano Surponiente y Centro Urbano cercanos.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

d) Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema mixto con diversos aprovechamientos comerciales en esquema concentrado de aprovechamiento del suelo, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona surponiente de la Ciudad de Chihuahua en congruencia a lo establecido por el PDU 2040 modificando el uso de suelo sobre el predio de interés a Mixto Intenso para dar viabilidad a un futuro desarrollo de carácter comercial y de servicios concentrados de giro especulativo. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector surponiente de la ciudad, en un esquema complementario para la zona e introduciendo nuevas modalidades de comercio y giros complementarios de aprovechamiento que beneficien a la zona, fomentando así el acceso a bienes y servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. Teófilo Borunda que presenta fuertes carencias en cuanto a consolidación urbana y económica en el tramo que corresponde a la zona analizada, mediante el cambio de uso de suelo de Equipamiento General (EQM) y Mixto Intenso (MI) a Mixto Intenso (MI) en la totalidad de su superficie, para dar viabilidad a un futuro desarrollo comercial y de servicios de carácter especulativo en tipología concentrada, atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos modelos de urbanización y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana, así como en el acceso a bienes y servicios, en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una reserva territorial estratégica en beneficio del fortalecimiento de la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un vacío urbano con usos de suelo

urbanizables, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter mixto que incluye comercio y servicios concentrados en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona, mediante la introducción de usos complementarios requeridos sobre el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda, el cual cuenta en proceso de consolidación en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo modelo de desarrollo que incide tanto en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad como en la satisfacción de necesidades de acceso a bienes, servicios y empleo, incrementando la cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de arraigo y atracción poblacional, fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial y de servicios de carácter especulativo y usos complementarios, en tipología concentrada que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá oportunidades de desarrollo tanto en lo social como en lo económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la dinámica social y a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona surponiente de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico por la introducción de modelos de desarrollo intensos en cuanto a ocupación y diversidad de actividades que inciden positivamente en la habitabilidad y el desarrollo económico y social.

Se considera también que la presente propuesta significa mayor consolidación y reforzamiento de la actividad económica en el sector que incidirá directamente y en forma positiva en el arraigo de la población habitante, así como en el desarrollo de la zona con nuevos giros de vivienda, equipamiento, comercio y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de nuevas modalidades de actividad económica en esta zona consolidarán al corredor e incidirá en forma positiva a la zona, aprovechando su proximidad con un corredor naturalmente intenso en cuanto a actividad y aprovechamiento del suelo como es la Av. Teófilo Borunda con diversos negocios y giros concentradores de actividades comerciales, laborales, de recreación, etc a lo largo de su recorrido; favoreciendo la integración de nuevos servicios a las colonias existentes así como en el corredor urbano ya mencionado.

Al fomentar mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, se tiende a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de ocupación de reservas territoriales estratégicas colindantes a la mancha urbana y fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector surponiente de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector surponiente respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de reservas territoriales colindantes a la mancha urbana detonando el crecimiento continuo de la ciudad.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter mixto con comercio y servicios que se integren de manera armónica y favorezcan la introducción de nuevas tipologías de vivienda en la zona, atendiendo a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector suroriente de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irrecuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio disponible en la ciudad, ya establecido y regulado por el PDU de acuerdo a su vocación urbana, sobre una zona en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona tiende a la diversificación y arraigo de la actividad económica en la ciudad y fomenta la introducción de nuevos giros de actividad así como el aprovechamiento de la cobertura de servicios ya consolidados, reforzando proporcionalmente el entorno del corredor urbano al cual tiene frente el predio, fortaleciendo a la zona como concentrador de servicios con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de la propia Av. Teófilo Borunda, Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena, así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación urbana sobre vialidades existentes.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, a la consolidación de una reserva territorial urbanizable que complementa la oferta de actividades productivas para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para corredores estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 4,499.85 metros cuadrados de acuerdo a escritura pública y 4,475.79 metros cuadrados de acuerdo a superficie física, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Mixto Intenso (MI) en la totalidad de su superficie aprovechable, respetando la trayectoria y secciones viales establecidas para las vialidades Av. Teófilo Borunda y C. Pedro Zuloaga, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento mixto del suelo con giros de actividad concentrados, que complementen a la zona en lo general, introduciendo nuevos modelos arquitectónicos, económicos y actividades productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha presenta un rezago importante respecto a la dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que tienden a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del corredor de Av. Teófilo Borunda, con carácter de impacto urbano y regional; influenciando en forma positiva al desarrollo de corredores en otras vialidades jerárquicas presentes en la zona y al desarrollo en zonas interiores con vivienda de diversas tipologías y giros complementarios en servicio a la población.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica los usos de suelo sobre el predio de Equipamiento General y Mixto Intenso previstos por el PDU 2040 a Mixto Intenso en la totalidad del Área de Aplicación, con frente a la vialidad jerárquica con categoría arterial Av. Teófilo Borunda que representa accesibilidad y vinculación directa con la red vial jerárquica de la zona y con la red vial de carácter regional, aprovechando el potencial futuro de consolidación de dicha vialidad como un concentrador de servicios urbanos; generando un impacto social y económico positivo para el sector. Considerando su frente directo hacia vialidades jerárquicas de la zona, se garantizan óptimas condiciones de accesibilidad e integración con el resto de la ciudad atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de un nuevo modelo de aprovechamiento del suelo.

Planteada así la modificación de uso propuesto a Mixto Intenso sobre la totalidad de la superficie del predio, respetando la delimitación y derechos de vía establecidos para las vialidades que lo bordean, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la

modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad comercial, servicios y de giros complementarios en base a la asignación de uso de suelo Mixto Intenso sobre la totalidad de la superficie de 4,499.85 metros cuadrados que corresponde al Área de Aplicación, localizada sobre el corredor urbano en proceso de consolidación de Av. Teófilo Borunda considerado estratégico por el PDU 2040, lo cual resulta compatible y necesario en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.



Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de usos de Equipamiento General y Mixto Intenso a Mixto Intenso en la totalidad de la superficie del Área de Aplicación, representa una acción positiva

considerando el impacto benéfico para un sector conformado en una situación marginal respecto al intenso desarrollo económico que presenta zonas próximas al área analizada, promoviendo así su mejoramiento integral, tanto en aspectos sociales, funcionales y urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

	USOS ACTUALES		USOS PROPUESTOS	
Habitacional Densidad H25	2,9545	0.87%	2,9545	0.87%
Habitacional Densidad H35	34,4867	10.14%	34,4867	10.14%
Habitacional Densidad H45	3,1255	0.92%	3,1255	0.92%
Habitacional Densidad H60	0,2179	0.06%	0,2179	0.06%
Habitacional Densidad H60+	1,4881	0.44%	1,4881	0.44%
Mixto Moderado	9,4963	2.79%	9,4963	2.79%
Mixto Intenso	14,0744	4.14%	14,1763	4.17%
Zona Especial de Desarrollo Controlado 1	23,6185	6.95%	23,6185	6.95%
Comercio y Servicios	3,0186	0.89%	3,0186	0.89%
Equipamiento General	105,3464	30.99%	105,3455	30.98%
Recreación y Deporte	17,6759	5.20%	17,6759	5.20%
Zona de Amortiguamiento	12,7530	3.75%	12,7530	3.75%
Preservación Ecológica	63,8802	18.79%	63,8802	18.79%
Vialidades y servidumbres	47,8503	14.07%	47,8503	14.07%
TOTAL:	339,9864	100.00%	339,9864	100.00%

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

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

Al concretarse la modificación solicitada respecto a la superficie parcial de 1,008.98 metros cuadrados del Área de Aplicación que cuenta con uso de suelo Equipamiento General a Mixto Intenso, la cual equivale a un 22.4% de su superficie total que se integra a la proporción de uso Mixto Intenso con que la cuenta el predio para conformar un Área de Aplicación para el presente instrumento con uso de suelo Mixto Intenso en la totalidad de su superficie de 4,499.85 metros cuadrados (de acuerdo a escritura); se influye positivamente en la consolidación de un importante vacío urbano sobre una zona y un corredor estratégicos, con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa a la Av. Teófilo Borunda, vinculada funcionalmente con la red vial jerárquica a nivel urbano y regional de la ciudad a través de la propia Av. Teófilo Borunda, C. Pedro Zuloaga, así como Blvd. Luis H. Álvarez y Av. de la Juventud cercanas; las cuales se integrarán de manera eficiente con el resto de la ciudad al momento de máxima consolidación, lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; siendo éste complementario hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con el resto de la ciudad, ratificando así condiciones propicias para la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades jerárquicas, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de densificación constructiva y compactación de la mancha urbana, incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo la consolidación de un sector urbano con aptitud para el desarrollo de mayores condiciones de habitabilidad, desarrollo de comercio en esquemas concentrados, así como equipamiento y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para corredores estratégicos para la conectividad de la ciudad, mediante la introducción de un proyecto de aprovechamiento del suelo en modalidad comercial y de giros complementarios que inciden positivamente en la estructuración urbana y la recuperación social de la zona.

Al momento de realizar las acciones urbanas tendientes al desarrollo de la propuesta específica sobre el predio de interés se realizarán los análisis viales y ambientales necesarios, así como hidrológicos tendientes a la delimitación y definición de trayectoria de escurrimientos pluviales adaptados a la propuesta de intervención urbano – arquitectónica a efectuar sobre el predio y dicha propuesta incluirá y respetará las disposiciones que a efecto establezca la autoridad para garantizar la adecuada capacidad de conducción y calidad del agua hacia el río mitigando así condiciones de riesgo y de impacto ambiental que la acción urbana a realizar pudieran implicar.

6. Infraestructura

a) Agua Potable y Drenaje Sanitario

El predio cuenta con Infraestructura de líneas de agua y colectores a plé de lote resultantes del desarrollo de la zona, lo cual define suministro directo e inmediato al predio analizado. Se cuenta con factibilidad de servicio expedida mediante oficio No. PJIPI 229/2015 por el organismo operador Junta Municipal de Agua y Saneamiento que ampara una fracción del Área de Aplicación con superficie de 3,480.87 metros cuadrados y se encuentra en proceso la factibilidad de servicio que ampara a la totalidad de la superficie promovida resultante de la fusión de predios, la cual se encuentra dentro de la zona servida establecida por el órgano operador. En caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/os promotor/es del giro de actividad a desarrollar atendiendo a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de Chihuahua y en la Ley de Agua del Estado de Chihuahua en lo que respecta a las obligaciones de los poseedores y al artículo 33, párrafo segundo, en lo que respecta a la solicitud de certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua al momento en que sea consolidado el predio de acuerdo al nuevo uso asignado.

b) Energía Eléctrica

Con respecto al servicio de energía eléctrica, se hace notar que la zona cuenta actualmente con el servicio, por lo que existe la capacidad del organismo operador Comisión Federal de Electricidad para otorgar el servicio al predio en estudio de acuerdo a la modificación de uso de suelo propuesta. La factibilidad de servicio de energía eléctrica consta mediante oficio No. ZHCH-Planeación-452/16 que ampara una fracción del Área de Aplicación con superficie de 3,480.87 metros cuadrados y se encuentra en proceso la factibilidad de servicio que ampara a la totalidad de la superficie promovida resultante de la fusión de predios por lo que se establece en el presente análisis que al momento de presentación de la propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio, se presentará la factibilidad de servicio específica y definitiva para el nuevo desarrollo basado en la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento en Materia de Aportaciones.

En caso de que sea necesario realizar obras adicionales para el adecuado suministro de servicio de energía eléctrica, éstas serán con cargo al solicitante y se determinarán en base a las necesidades específicas de construcción bajo el procedimiento para la construcción de obras por terceros.

c) Drenaje Pluvial.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis sobre un corredor urbano que cuenta actualmente con infraestructura de conducción y salida de escurrimientos hacia una corriente hidrológica importante como es el caso del río Chuviscar, el cual cuenta actualmente con cauce restituído a su paso por la zona, por lo que se establece que existe infraestructura pluvial consolidada y suficiente, así como que las vialidades existentes definen niveles y rasantes adecuados para su adecuada conducción a la infraestructura dedicada. La ubicación del predio indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior y serán conducidos a través de infraestructura dedicada en el predio hacia la infraestructura consolidada cercana con trayectoria paralela a la Av. Teófilo Borunda, hasta alcantarilla pluvial localizada en el límite oriente del predio para que los escurrimientos generados sean captados por el Río Chuviscar.

El esquema de desarrollo sobre el predio considerará el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia los sistemas de captación ya mencionados y los que sean adaptados y/o propuestos para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico.

Por la dimensión del predio a desarrollar no se plantea la introducción de infraestructura dedicada más allá de la habilitación de drenes pluviales. El proyecto a realizar deberá considerar el tratamiento adecuado de niveles para la adecuada conducción de escurrimientos hacia las vialidades y/o circulaciones vehiculares de

proyecto, para el adecuado control de riesgos de carácter hidrológico. Es necesario considerar la conducción de escurrimientos de salida hacia Av. Teófilo Borunda y su infraestructura de cruce más cercana, lo cual será considerado en la propuesta de desarrollo específico sobre el predio, manteniendo condiciones de capacidad y de descarga de dicha infraestructura la cual se adaptará en el esquema urbano – arquitectónico que a efecto se proponga a la autoridad municipal para su evaluación.

d) Gas Natural.

Actualmente no existen líneas de conducción de gas natural en la zona ni capacidad de conexión a dicho servicio, sin embargo, la acción de desarrollo sobre el predio tendiente al fortalecimiento de la actividad económica ya instalada es condicionada a la presentación de las constancias y permisos necesarios que garanticen las adecuadas medidas de conexión hacia dicha infraestructura en caso de que se requiera y cuando esté presente en la zona, así como al adecuado cumplimiento de las medidas de seguridad que a efecto le sean señaladas por la empresa concesionaria del servicio, tanto por su condición de proximidad como en las medidas precautorias para desarrollo, construcción, operación y posible conexión del predio con dicho servicio.

7. Movilidad

El predio a consolidar promueve la utilización de vialidades jerárquicas Av. Teófilo Borunda y C. Pedro Zuloaga ya consolidadas en los tramos de interés, con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona a través de vialidades de carácter urbano y regional como son Av. de la Juventud, Blvd. Ortiz Mena, Av. Politécnico Nacional, Av. Silvestre Terrazas y otras que representan conectividad hacia importantes concentradores de actividad como son el centro urbano de la ciudad, subcentro surponiente y otros corredores existentes. El predio se ubica en el cuadrante definido por la vialidad jerárquica existente Av. Teófilo Borunda colindante al norte y C. Pedro Zuloaga, secundaria colindante en su límite oriente; así como de la vialidad propuesta C. Real de Cali, secundaria prevista en la zona al poniente del predio analizado; lo cual define una alta capacidad vial para el desarrollo del esquema mixto a promover sobre el predio analizado. No se promueve ninguna modificación respecto a las actuales previsiones estratégicas que plantea el PDU 2040 para la estructura vial existente y propuesta en la zona.

De acuerdo a la sección vial establecida para las vialidades que representan acceso directo al predio, las cuales se constituyen como vialidades jerárquicas existentes de conexión urbana y considerando los posibles impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, las vialidades involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en los sectores norte, poniente y oriente con respecto a la ubicación predio analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

a) C. Pedro de Jesús Maldonado (sección SP-161B).

De categoría secundaria existente, se prevé su continuidad hacia el sur desde su entronque con Av. Teófilo Borunda hasta C. Real de Cali. Contará con una sección de 13.00 metros para dicho tramo con capacidad de 1 carril de circulación en sentido norte – sur y 2 carriles para el sentido sur – norte.



Fig. 70 Sección vial propuesta.⁹¹

b) C. Bicentenario (sección SP-048).

Con categoría vial secundaria propuesta, dicha vialidad planeada representará futura vinculación y accesibilidad para la zona hacia el sector norte desde su entronque con la C. Pedro Zuloaga. Se constituye como la vialidad colectora de un amplio sector de desarrollo programado con usos mayormente habitacionales al norte del Área de Estudio.

Su trayectoria será periférica al límite surponiente de la Presa El Rejón y tendrá continuidad hasta el futuro arco periférico Blvd. Luis H. Álvarez, con una sección vial prevista de 30.00 metros y

capacidad para 2 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos y ciclovia en ambos sentidos; para el tramo comprendido entre C. Pedro Zuloaga hasta la Av. Monteverde en la zona de desarrollo del Plan Maestro Boreal.



Fig. 71 Sección vial propuesta.⁹²

c) C. Circuito Chuvíscar (sección SP-057).

Vialidad proyectada, con categoría secundaria. Cuenta con una sección vial prevista para 15.00 metros en el tramo comprendido entre Av. Teófilo Borunda a Av. Reliz, bordeando en su límite poniente al Parque El Reliz. Contará con 1 carril de circulación por sentido y ciclovia en ambos sentidos para servicio del Parque Urbano.



Fig. 72 Sección vial propuesta.⁹³

d) C. Sin Nombre 18 (sección SP-250).

Prevista en el marco de planeación como vialidad secundaria, contará con 2 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos. Su sección prevista es de 17.00 metros conformando un circuito con la C. Real de Cali para servicio de diversos usos no habitacionales consolidados al sur de esta última vialidad.



Fig. 73 Sección vial propuesta.⁹⁴

⁹¹ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

⁹² Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

⁹³ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

⁹⁴ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

e) C. Real de Cali (sección SP-187).

Con categoría vial secundaria, dicha vialidad planeada se define como un circuito en trayectoria paralela al sur de la Av. Teófilo Borunda, desde las inmediaciones del Campus UVM hasta el Santuario del Padre San Pedro de Jesús Maldonado, con conexión en ambos puntos hacia la vialidad jerárquica.

Su función será colectoras con una sección vial prevista de 17.50 metros y capacidad para 1 carril de circulación por sentido, carril central multifuncional para permitir rebase de vehículos y movimientos de integración y ciclovía en ambos sentidos.



Fig. 74 Sección vial propuesta. 95

Con respecto a las vialidades de acceso directo al predio de interés, el Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua plantea la consolidación de vialidades integrales que consideran todas las opciones de movilidad que favorezcan una movilidad integral lo cual incide y beneficia a la propuesta de desarrollo sobre el Área de Aplicación del presente instrumento.

La sección vial propuesta por el PSMAMS para Av. Teófilo Borunda que incide directamente al predio se describe a continuación.

f) Av. Teófilo Borunda (secciones AA-018G y AA-018H).

Preserva su categoría arterial y sus condiciones de capacidad incorporando infraestructura verde y de movilidad para conformar una vialidad integral con capacidad para la circulación vehicular, peatonal y para movilidad alternativa.

Para el tramo comprendido entre acceso al Fracc. Diamante Reliz, y C. Pedro Zuloaga el PSMAMS prevé preservar sus condiciones de capacidad de 3 carriles de circulación por sentido, sobre una sección vial de 35.00 metros con banquetas de 3.00 metros de sección y separador central de flujos de 8.00 metros.



Fig. 75 Sección vial propuesta. 96

En continuidad al poniente, para el tramo comprendido entre C. Pedro Zuloaga a C. Pedro de Jesús Maldonado, el PSMAMS prevé una sección vial variable de 45.00 a 100.00 metros, con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido, reserva territorial al centro para ampliación futura y consolidación de infraestructura de movilidad, con banquetas de 3.00 metros de sección.



Fig. 76 Sección vial propuesta. 97

El resto de las vialidades en la zona de estudio, incluida la C. Pedro Zuloaga en el límite oriente del Área de Aplicación cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva se observa con excelentes perspectivas de mejora en cuanto a su futura consolidación y se hace notar que las vialidades actuales son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea a la Av. Teófilo Borunda que define accesibilidad directa al predio.

8. Medio Ambiente

El predio propuesto se encuentra clasificado con uso de suelo forestal con Zonificación Forestal Categoría II. Zonas de Producción y Subclave II D Terrenos con Vegetación Forestal de Zonas Áridas, lo cual define la necesidad de realizar el deslinde de dicha categorización considerando que se trata de un predio urbano baldío

95 Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

96 Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

97 Fuente: Anexo Secciones Viales PDU 2040, IMPLAN

al interior de la mancha urbana con usos de suelo urbanizables regulados por el PDU 2040.

De acuerdo a parámetros de campo es posible establecer que el predio no cuenta con vegetación forestal y los elementos florísticos aislados encontrados no forman conjuntos funcionales que pudieran ser enclavados en dicho concepto por lo que se considera que no existe evidencia suficiente que implique realizar gestiones ante las instancias correspondientes que regulan y norman el uso actual y lo observado en campo.

En relación a la Zonificación Forestal se puede puntualizar que a la fecha se han elaborado siete series de esta información: la Serie I (año base 1985), formada por 121 cartas impresas. La serie II, constituida por 142 conjuntos de datos individuales y un conjunto nacional de datos. Las Series III (año base 2002), IV (año base 2007), V (año base 2011), VI (año base 2014), VII (año base 2018) fueron generadas bajo el concepto de información geográfica digital.

Actualmente la carta de uso de suelo y vegetación INEGI más actual es la Serie VII publicada en el año 2021 la cual procesó imágenes satelitales Landsat con el año base 2018.

El periodo comprendido desde la toma de serie IV utilizada para la zonificación forestal (año 2007) y la actualización oficial más reciente del mismo procesamiento cartográfico (serie VII) que tiene como base el año 2018 es de 11 años, o bien 18 años a la actualidad, lo cual para una zona de fuerte desarrollo como en la que se desenvuelve el predio analizado implica cambios sustanciales en el entorno ambiental, físico y social.

Mientras que la Carta de Uso de Suelo y Vegetación Serie IV indica que la totalidad del área de estudio se encuentra dentro de la cobertura del tipo de vegetación Matorral Desértico Microfilo, para la serie VII se reconoce la introducción de amplias zonas de asentamientos humanos establecidos en el 2018, lo cual indica un escenario natural en zonas contiguas a la ciudad con vocación para el desarrollo de reservas de crecimiento las cuales se convierten tanto en oportunidades de ciudad así como de regulador del mercado inmobiliario.

Otro factor a considerar para la puntualización de la zonificación forestal es que se basa en cartas escala 1:250,000 (originalmente editadas para su publicación impresa) las cuales no presentan definiciones puntuales sobre el territorio y tienen como fin la generalización de la información a fin del entendimiento de grandes superficies de territorio evitando el manejo de grandes cantidades de información que a esa escala sería difícil de interpretar y procesar si se manejara con mayor detalle. Esto conlleva a imprecisiones al realizar análisis del territorio a escala de predio urbano.

De las 339.986 hectáreas de superficie del Área de Estudio de éste instrumento de planeación, 290.881 hectáreas (85.56%) están consideradas como Zonas Productivas dentro de la Zonificación

Forestal, dentro de ellas se encuentran 253.102 hectáreas (74.44%) en área urbana y 140.505 hectáreas (41.33%) es la suma de la superficie de predios urbanizados con alteraciones sustanciales al suelo o bien actualmente edificados. Las anteriores cifras muestran un desequilibrio histórico en el reconocimiento de la ciudad edificada y la necesidad de adecuaciones de la norma bajo el principio de primacía de la realidad en beneficio de la certidumbre jurídica en la propiedad privada como derecho fundamental.

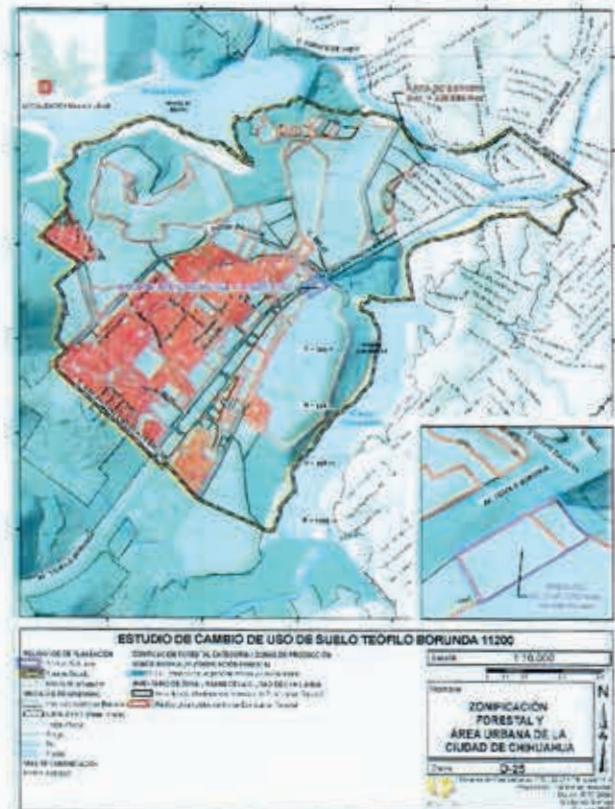


Fig. 78 Zonificación Forestal y su Relación con el Área Urbana de la Ciudad de Chihuahua.

En una puntualización para el predio analizado se cuenta con el antecedente de urbanización documentado desde el año 2006 que iniciaron los trabajos de la prolongación de la Avenida Teófilo Borunda, así como movimientos de terracerías al interior del predio desde el año 2012 para conformar un predio despalmado en el año 2015 y posteriormente urbanizado en un segundo frente en el año 2016 con la construcción del acceso del estacionamiento ubicado en el costado de la Presa Chuiscar año que coincide con la instalación de un vivero dentro del inmueble y para el año 2020 se tiene autorización de movimiento de terracerías para conformar el terreno en condición urbanizada en la que se encuentra actualmente.

Se observa la existencia de cortes de terreno dentro del predio los cuales deberán estabilizarse para prevenir situaciones de riesgo.

Con respecto a su condición de colindancia con escurrimiento tributario a la Presa Chuiscar en trayectoria sur y oriente al Área de

Aplicación, se respetarán las disposiciones que a efecto establezca CONAGUA al respecto considerando el área de cauce y zona federal destinada a amortiguamiento sobre la cual no se planteará ningún tipo de aprovechamiento constructivo en la franja de Zona Federal que en el caso particular corresponde a 5.00 metros medidos a partir del hombro del arroyo, lo cual es acorde a la normatividad de la Ley de Aguas Nacionales. Cabe mencionar que el predio cuenta actualmente con usos urbanizables sobre el 100% de su área de aplicación y que la presente propuesta no incorpora usos y aprovechamientos que modifiquen dicha delimitación entre áreas urbanizables y no urbanizables.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su localización sobre la vialidad jerárquica Av. Teófilo Borunda de alta presencia y conectividad para la zona hacia las vialidades Av. de la Juventud y Blvd. Ortiz Mena al oriente y a través de la Av. Silvestre Terrazas hacia la Carretera a Cuauhtémoc lo cual define condiciones de accesibilidad a nivel urbano y regional. El PDU 2040 ratifica la localización estratégica del predio al estar ubicado sobre el corredor urbano de Av. Teófilo Borunda, sujeto a políticas y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana, funcional, económica y social de la zona; así como la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, comercio y servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad y desarrollo económico en un esquema complementario a la zona surponiente de la ciudad favoreciendo así la integración urbana del predio con la zona en que se ubica.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un vacío urbano localizado en una zona y corredor estratégicos para la ciudad, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de carácter mixto en cuanto a aprovechamiento del suelo, priorizando la introducción de giros complementarios y necesarios para la zona, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo al surponiente de la ciudad.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 1,008.98 metros cuadrados de uso Mixto Intenso sobre uso actualmente Equipamiento General que se adiciona al uso Mixto Intenso con que ya cuenta el predio parcialmente, para conformar 4,499.85 metros cuadrados del Área de aplicación, con uso Mixto Intenso total para el desarrollo de un proyecto integral, de alta presencia económica y social y de alto beneficio al desarrollo humano de la comunidad.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la vialidad arterial Av. Teófilo Borunda, así como la formalización de un nuevo núcleo concentrador de actividades y empleo lo cual representa un impacto positivo en cuanto a la dinámica social. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación menor al PDU amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de crecimiento continuo de la mancha urbana, densificación e impulso económico fortaleciendo la actividad económica que actualmente se realiza sobre el predio en un esquema complementario para la zona analizada, la cual tiende a diversificar la oferta productiva en el sector.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a densificación constructiva y compactación de la ciudad aprovechando de manera estratégica un predio baldío sobre un importante corredor urbano en proceso de consolidación, diversificación de actividades, complementariedad de servicios y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su ubicación sobre una vialidad servida que otorga conexión al lote lo cual se ratificará mediante las factibilidades para dotación de servicios correspondientes que expidan los organismos operadores de agua, drenaje y energía eléctrica lo cual define capacidad de conexión para el futuro desarrollo a realizar en el predio. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Mixto Intenso correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias

para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la jerarquía de la Av. Teófilo Borunda con trayectoria colindante en el lindero norte del predio, a su colindancia con una vialidad secundaria en su límite oriente como es el caso de C. Pedro Zuloaga y a su proximidad con vialidades jerárquicas a nivel urbano y regional, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

De acuerdo al esquema de planeación previsto para la zona analizada, existirán importantes opciones adicionales de conectividad y vinculación urbana que incidirán en el predio y los giros de actividad a establecerse como serán la futura consolidación de la vialidad arterial Blvd. Luis H. Álvarez al oriente del Área de Estudio con función periférica intraurbana que plantea la conexión entre los corredores regionales de Carretera a Ciudad Juárez al norte y Carretera a Cd. Cuauhtémoc al sur, intersectando a lo largo de dicho recorrido con las más importantes vialidades de carácter urbano en sentido este – oeste; la futura prolongación de Av. Teófilo Borunda hacia el poniente hasta entroncar con la Carretera a Cd. Cuauhtémoc integrando a las diferentes etapas del Parque Metropolitano de los Tres Cuerpos de Agua; así como la consolidación de la red vial colectora de la zona suroriental con vialidades jerárquicas como serán la Av. Tres Presas y su habilitación como circuito distribuidor para la zona con conexión a la futura C. Bicentenario, así como mediante la consolidación de C. Real de Cali al poniente.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de similar índole funcional consistentes en usos mixtos sobre el corredor los cuales resultan compatibles con la presente propuesta y que el predio se localiza en un entorno urbanizado en proceso de consolidación con fuertes necesidades en cuanto a acceso a bienes y servicios atendiendo a su progresiva habitabilidad, por lo que la asignación de uso Mixto Intenso representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia de las actividades productivas a realizar con la zona en que se ubica con una mayor habitabilidad prevista de acuerdo a la progresiva ocupación de reservas habitacionales disponibles. Dicho uso de suelo será consolidado mediante una propuesta de giros complementarios a la actual y futura habitabilidad que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda colindante a través del proyecto integral sobre el predio

de interés, los cuales serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso de suelo en modalidad Mixto Intenso, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la presencia del corredor urbano existente y por su integración adicional a la vialidad secundaria C. Pedro Zuloaga.

El predio a consolidar promueve la utilización de Av. Teófilo Borunda ya consolidada en el tramo correspondiente para futura función; el cual cuenta con actual integración a la red vial jerárquica de la zona, así como a importantes concentradores de actividad como son la zona centro, subcentro surponiente y Av. de la Juventud.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis en colindancia con la Av. Teófilo Borunda la cual cuenta con infraestructura dedicada para conducción y desalojo de escurrimientos. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente al interior del predio, conducidos a la infraestructura de cruce localizada al oriente en dirección al río Chuvistar. A través de la propuesta de urbanización se realizará el tratamiento y consolidación de infraestructura pluvial al interior del predio, así como su conexión a la infraestructura existente de acuerdo a los criterios que a efecto establezca la autoridad municipal para la etapa de desarrollo de propuesta específica de aprovechamiento sobre el predio.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

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

I. CORRESPONSABILIDAD

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

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

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

CORRESPONSABILIDAD					ACCIONES NECESARIAS	PLAZO		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL	PRIVADA	PROMOTO		CORTO	MEDIANO	LARGO
					Revisión y aprobación de Estudio de C.U.S. Teófilo Borunda 11200 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77.			
					Elaboración de proyecto en modalidad mixta (comercial, servicios y giros complementarios) sobre el predio.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Vial referente a la propuesta.			
					Elaboración y aprobación de Manifiesto de Impacto Ambiental.			
					Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano.			
					Delimitación de cauce y zona federal de escurrimiento tributario a Presa Chuvistar y dictamen de CNA.			
					Revisión de proyecto ejecutivo			
					Proyecto ejecutivo para edificación en modalidad mixta.			
					Revisión de proyecto ejecutivo.			
					Licencia de construcción.			
					Ejecución de obra comercial, de servicios y giros complementarios.			
					Habilitación de servicios y giros complementarios.			
					Estabilización de taludes y colindancias.			
					Introducción de infraestructura de cabeza en la zona y de drenaje pluvial.			
					Consolidación de estructura vial jerárquica en la zona.			

Fig. 77 Programático y corresponsabilidad.⁹⁸

⁹⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Fig. 1 Localización en la ciudad.....	Fig. 40 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....
Fig. 2 Limite de Área de Estudio y Aplicación.....	Fig. 41 Actividades de Sector Terciario en Área de Estudio.....
Fig. 3 Limite de AGEB's que componen el Área de Estudio.....	Fig. 42 Equipamiento urbano existente.....
Fig. 4 Plano catastral del Área de Aplicación.....	Fig. 43 Estación Dual No 7.....
Fig. 5 Vista del Área de Aplicación.....	Fig. 44 Parque Metropolitano El Rejón.....
Fig. 6 Vinculación Regional.....	Fig. 45 Actividades de Sector Secundario en Área de Estudio.....
Fig. 7 Movilidad Regional.....	Fig. 46 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio.....
Fig. 8 Av. Teófilo Borunda, Parque de las Tres Presas y su entorno.....	Fig. 47 Distribución de predios baldíos en el Área de Estudio por uso de suelo.....
.....	Fig. 48 Estructura vial en la zona.....
Fig. 9 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.....	Fig. 49 Sección vial existente.....
Fig. 10 Polígonos sujetos a planeación propuestos por el PDU 2040.....	Fig. 50 Sección vial existente.....
.....	Fig. 51 Sección vial existente.....
Fig. 11 Zonificación Primaria.....	Fig. 52 Sección vial existente.....
Fig. 12 Tienda de conveniencia y plaza comercial de tipo barrial sobre vialidad colectora.....	Fig. 53 Sección vial existente.....
Fig. 13 Uso de suelo vigente en el Área de Estudio.....	Fig. 54 Sección vial existente.....
Fig. 14 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio.....	Fig. 55 Sección vial existente.....
Fig. 15 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a treinta personas.....	Fig. 56 Sección vial existente.....
Fig. 16 Densidad Poblacional en el Área de Estudio.....	Fig. 57 Sección vial existente.....
Fig. 17 Pirámide poblacional en Área de Estudio.....	Fig. 58 Sección vial existente.....
Fig. 18 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 59 sección vial existente.....
Fig. 19 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.....	Fig. 60 Sistema de rutas de transporte público en la zona.....
Fig. 20 Distribución de hogares por jefatura.....	Fig. 61 Infraestructura de Agua Potable.....
Fig. 21 Densidad de Unidades Económicas.....	Fig. 62 Infraestructura de Alcantarillado Sanitario.....
Fig. 22 Promedio de personal ocupado por AGEB.....	Fig. 63 Subestación eléctrica al surponiente en el Área de Estudio.....
Fig. 23 Aspectos económicos de la población.....	Fig. 64 Riesgos Geológicos en Área de Estudio.....
Fig. 24 Disponibilidad de bienes en viviendas.....	Fig. 65 Riesgos Hidrometeorológicos en Área de Estudio.....
Fig. 25 Clima.....	Fig. 66 Parque lineal con función pluvial.....
Fig. 26 Geología.....	Fig. 67 Gasolinera ubicada en Av. Teófilo Borunda.....
Fig. 27 Edafología.....	Fig. 68 Riesgos Antropogénicos en Área de Estudio.....
Fig. 28 Topografía.....	Fig. 69 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.....
Fig. 29 Pendientes de terreno.....	Fig. 78 Zonificación Secundaria propuesta en el Área.....
Fig. 30 Zonificación Forestal.....	Fig. 79 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.....
Fig. 31 Río Chuvíscar.....	Fig. 70 Sección vial propuesta.....
Fig. 32 Hidrología superficial.....	Fig. 71 Sección vial propuesta.....
Fig. 33 Presa Chuvíscar y Relices en la ribera del Río Chuvíscar al fondo.....	Fig. 72 Sección vial propuesta.....
.....	Fig. 73 Sección vial propuesta.....
Fig. 36 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.....	Fig. 74 Sección vial propuesta.....
Fig. 37 Densidad de viviendas por hectárea.....	Fig. 75 Sección vial propuesta.....
Fig. 38 CANACO.....	Fig. 76 Sección vial propuesta.....
Fig. 39 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. Teófilo Borunda.....	Fig. 78 Zonificación Forestal y su Relación con el Área Urbana de la Ciudad de Chihuahua.....
.....	Fig. 77 Programático y corresponsabilidad.....

I. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Planeación. Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Estados Unidos Mexicanos
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030, Estados Unidos Mexicanos.
- Constitución Política del Estado de Chihuahua. Estado de Chihuahua.
- Ley de Planeación del Estado de Chihuahua, Estado de Chihuahua.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, Estado de Chihuahua.
- Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Estado de Chihuahua.
- Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027, Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización 2024, Municipio de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de los Tres Cuerpos de Agua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- Programa Sectorial Metropolitano de Accesibilidad y Movilidad Sostenible de Chihuahua, 2025, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Prontuario De Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Licón, IMPLAN 2006.
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006.
- Diagnóstico Ambiental Urbano, Biol. Francisco Núñez, IMPLAN 2006
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

J. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

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



MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

César Anchondo Ordoñez
Promotor

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

K. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

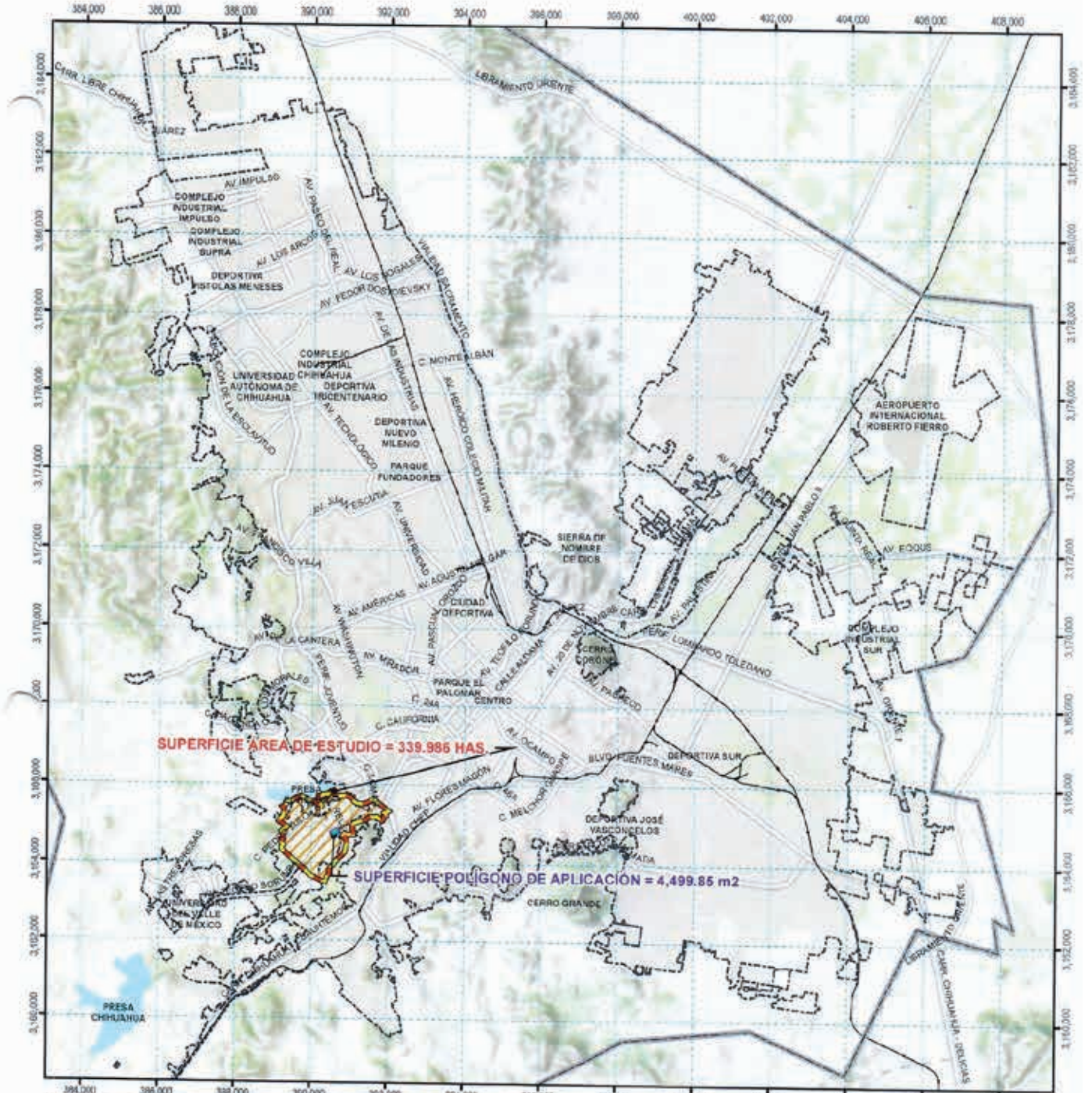
D-01	LOCALIZACION
D-02	AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
D-03	AGEB
D-04	ZONIFICACION PRIMARIA
D-05	ZONIFICACION SECUNDARIA A
D-06	ZONIFICACION SECUNDARIA B
D-07	DENSIDAD DE POBLACIÓN
D-08	GEOLOGIA
D-09	EDAFOLOGIA
D-10	TOPOGRAFIA
D-11	PENDIENTES TOPOGRÁFICAS
D-12	HIDROLOGIA
D-13	DENSIDAD DE VIVIENDA
D-14	UNIDADES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

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA FÍSICA PROMOVENTE
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE LA JMAS
- COPIA DE FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE CFE

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- Simbología**
- ALCANCES DE PLANEACIÓN**
 - Polígono de Aplicación
 - Área de Estudio
 - UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Zona U (Área Urbana)
 - VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Carretera Principal
 - Ferrocarril

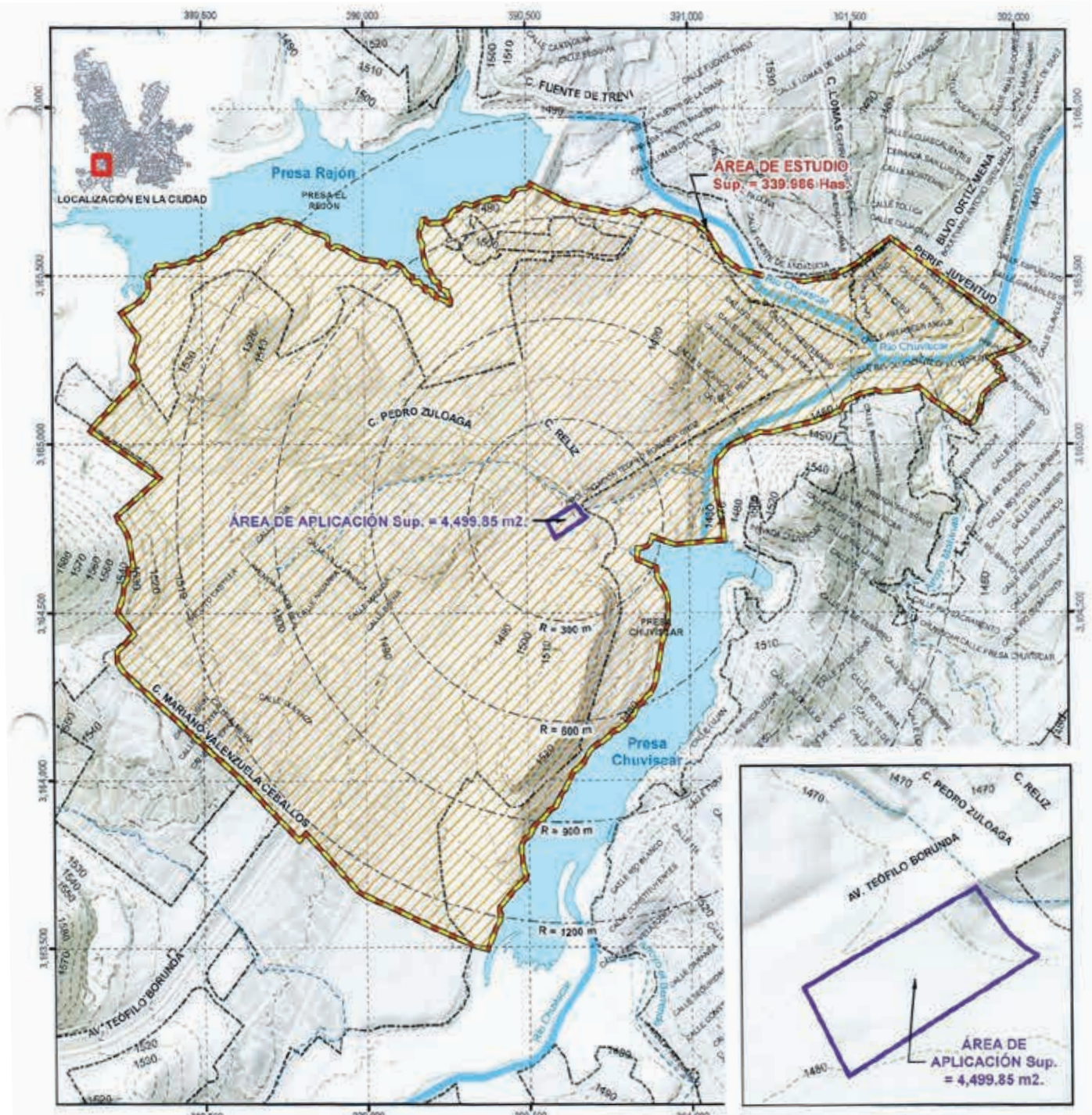
Escala: 1:135,000

Nombre:

LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: **D-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverso Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
 - Vialidad Principal

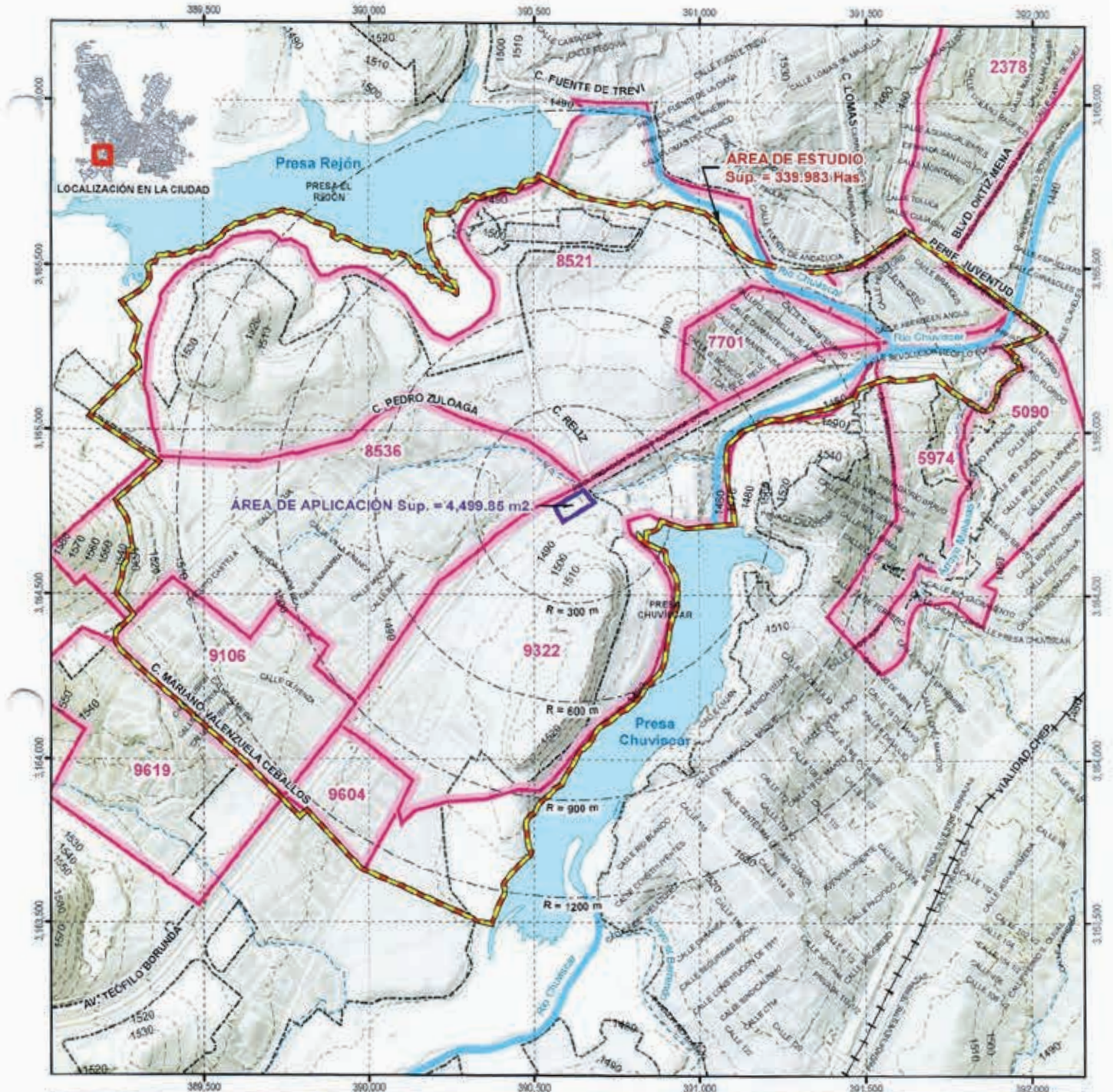
Escala: 1:16,000

Nombre:

**ÁREA DE ESTUDIO Y
ÁREA DE APLICACIÓN**

Ciave: **D-02**

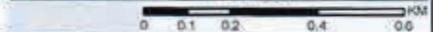
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 19N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLIGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo
- Río
- Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril
- Vialidad Principal
- AGEB INEGI**
- AGEB en Área de Estudio

Escala: 1:16,000

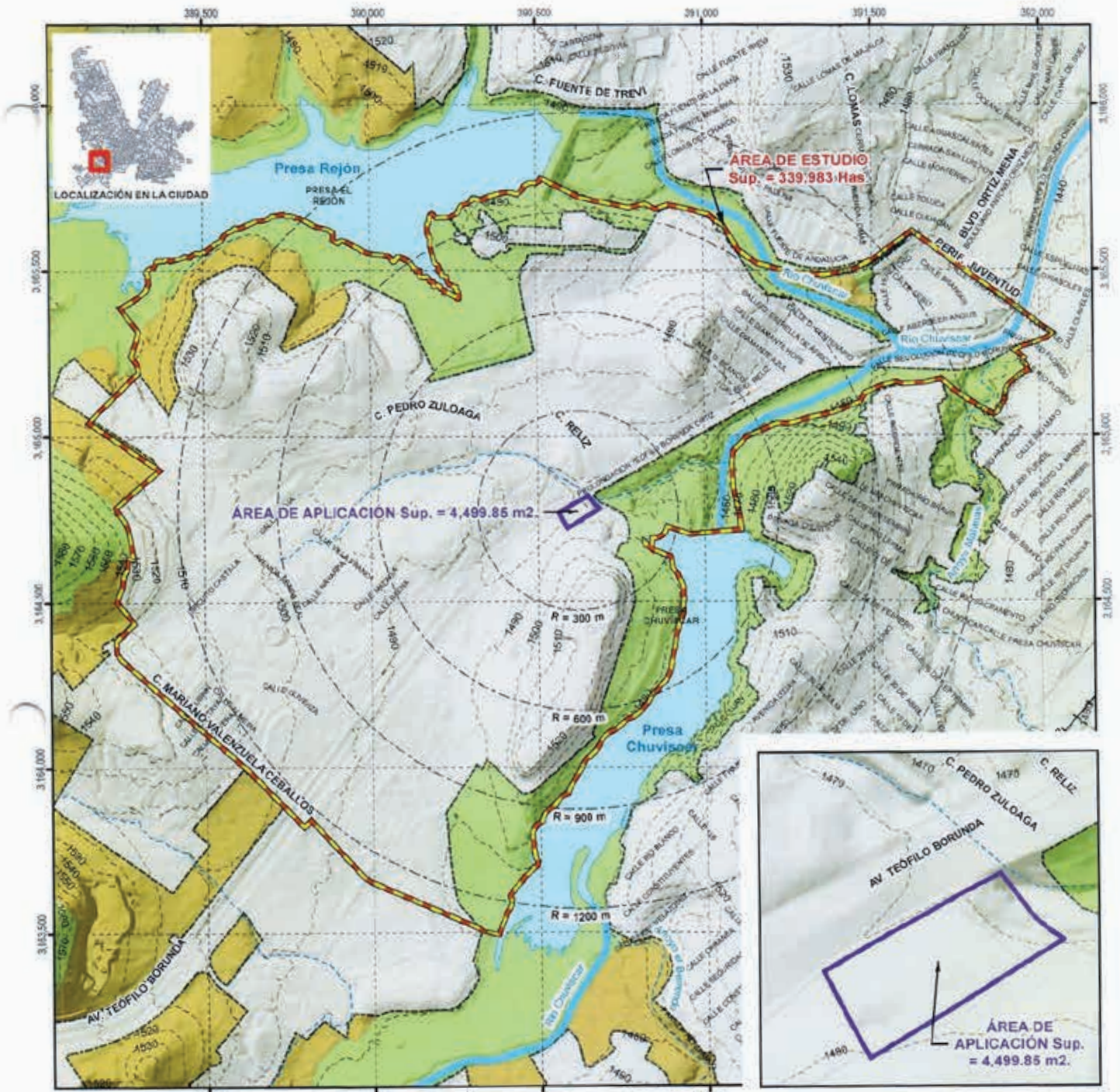


Nombre:

ÁREAS GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

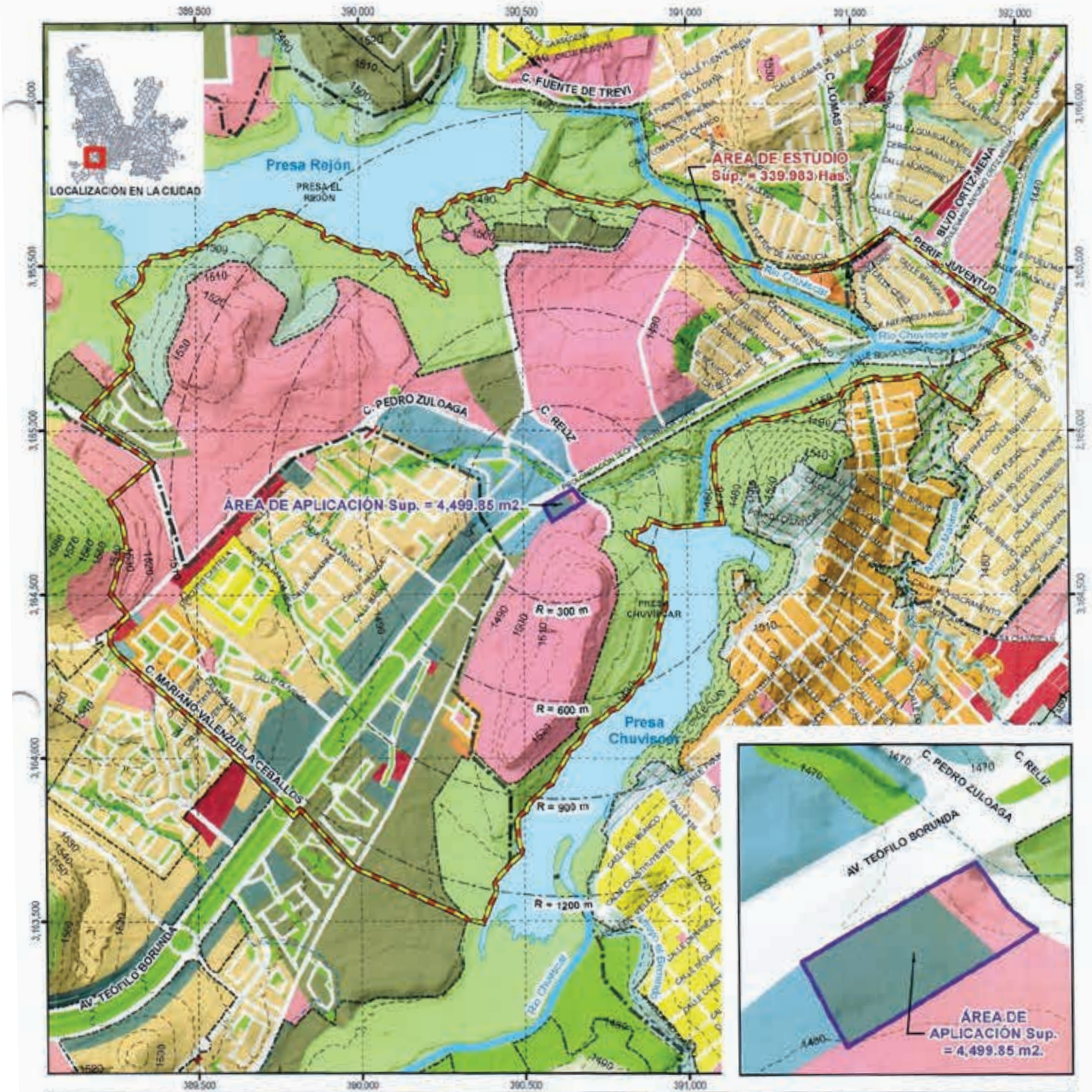
- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU 2040 |
| Área de Aplicación | Zona "U" Área Urbana |
| Área de Estudio | Zona "R" Suelo Programado |
| Radios de proximidad | Zona "R" Suelo No Programado |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Zona "E" Preservación Ecológica |
| Límite de Centro de Población | Zona "E" Cuerpo de Agua |
| Límite Zona U (Área Urbana) | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| Río | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

Escala: 1:16,000

Nombre: **ZONIFICACIÓN PRIMARIA PDU VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024**

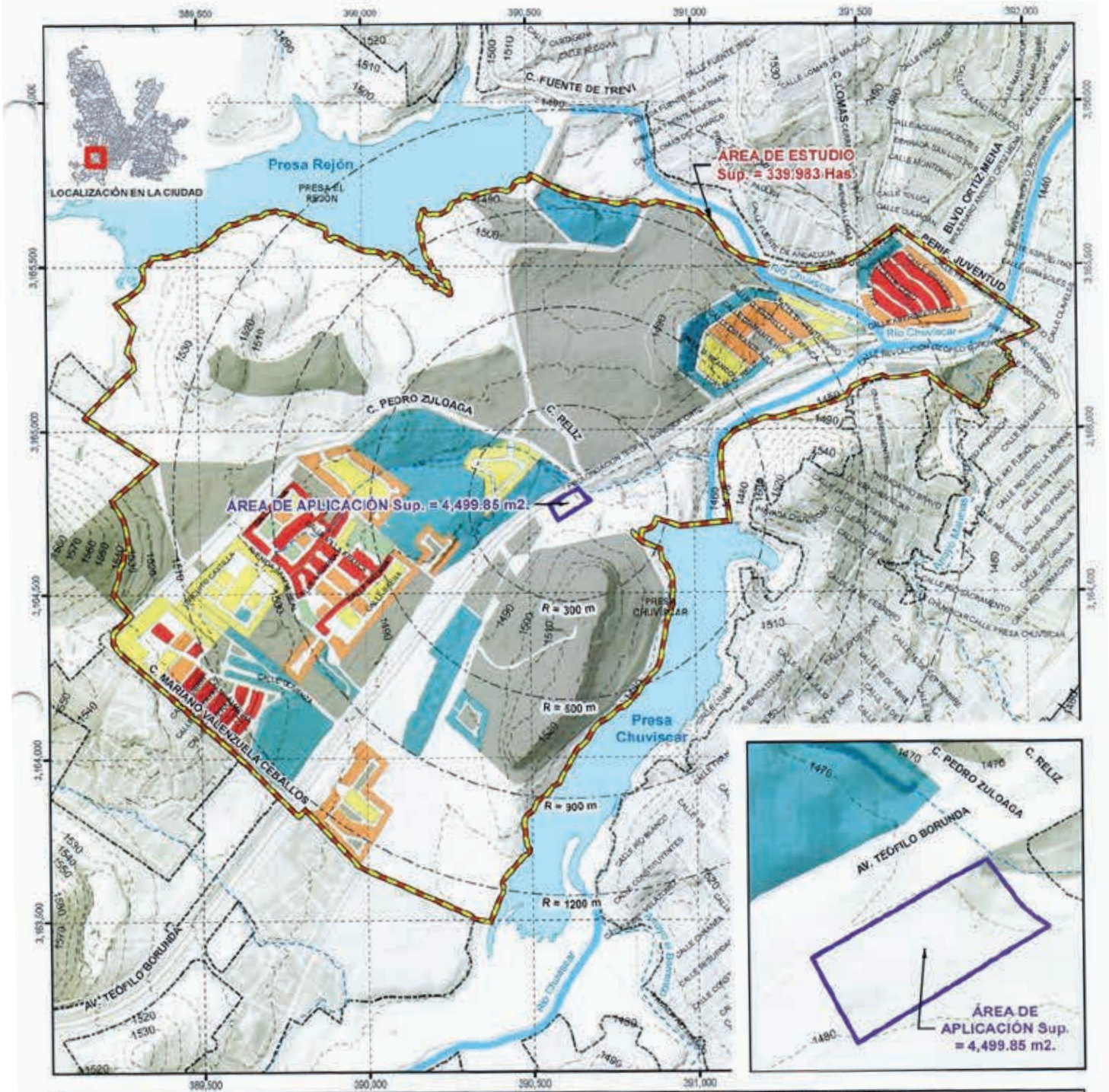
Clave: **D-04**

Sistema de Coordenación: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

<p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radio de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Limite de Centro de Población Limite Zona U (Área Urbana) <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo Río Presas <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril 	<p>GESTIÓN DE RIESGOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona de Riesgo Presa Chuvivisar <p>PLANEACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Corredor Urbano de Movilidad Subcentro Urbano <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Densidad H4.0 Habitacional Densidad H25 Habitacional Densidad H35 Habitacional Densidad H45 Habitacional Densidad H60 Habitacional Densidad H60+ 	<p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria de Bajo Impacto <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deportes <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona Especial de Desarrollo Controlado I Zona de Amortiguamiento <p>Uso No Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Preservación Ecológica Primaria 	<p>Escala: 1:16,000</p> <p>Nombre: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024</p> <p>Clave: D-05</p> <p>Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Octubre 2025</p>
--	---	---	---



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

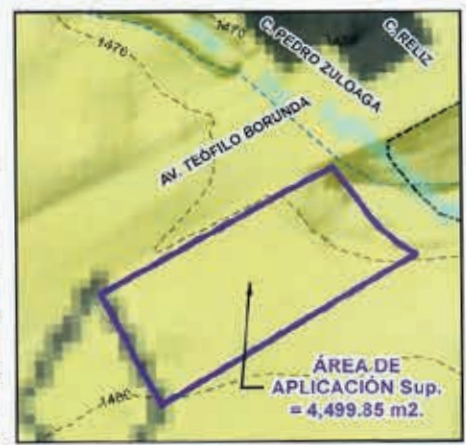
- | | |
|--|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea) |
| <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad | <ul style="list-style-type: none"> 0.00 0.01 - 30.00 30.01 - 60.00 60.01 - 90.00 90.01 - 120.00 > 120.01 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Trazo Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo Río Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril Vialidad Principal | |

Escala: 1:16,000

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

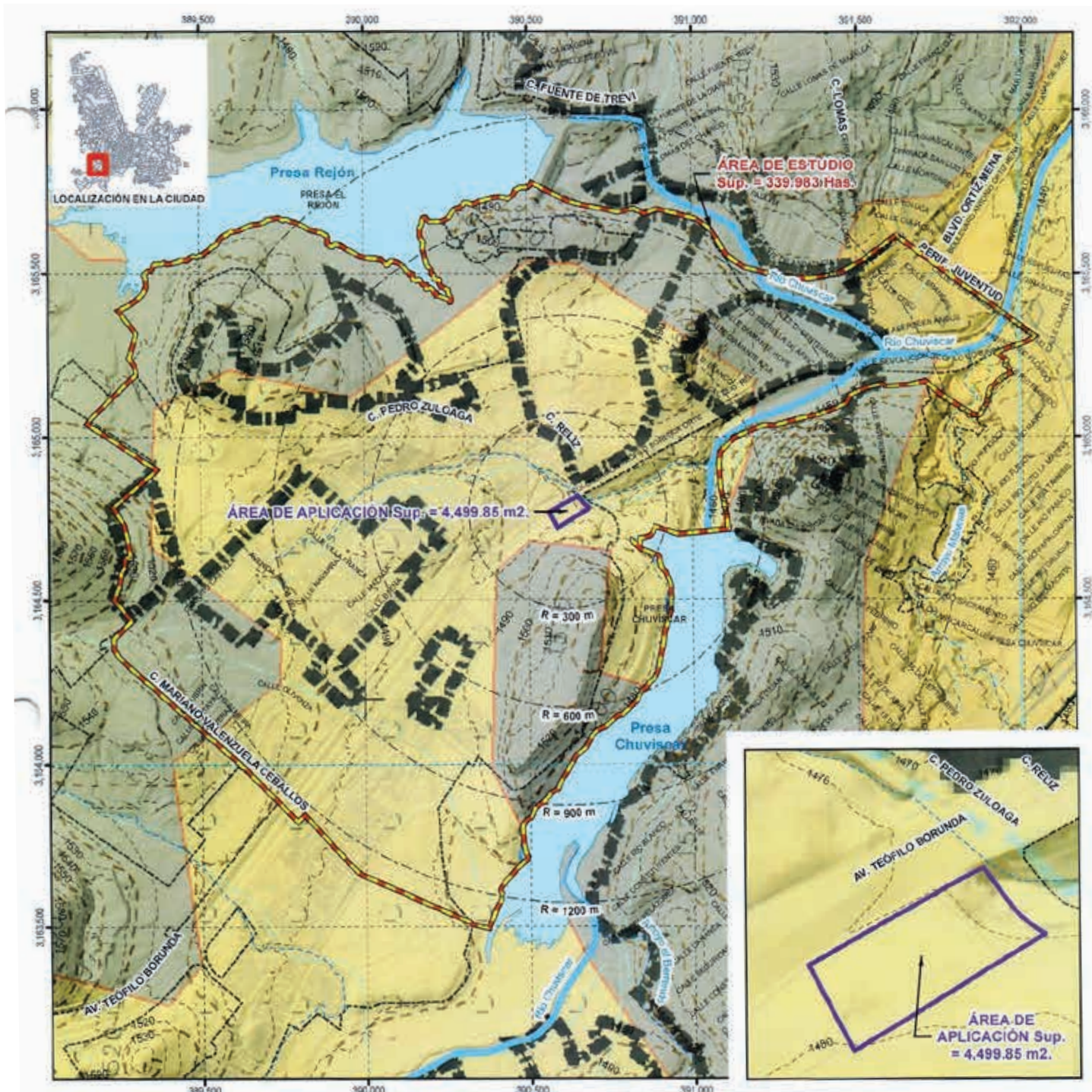
Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2006 UTM zone 13N
 Proyección: Transverso Mercator
 Datum: ITRF 2009
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Trazo Urbana MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo Río Presas VÍAS DE COMUNICACIÓN Ferrocarril		Medio Ambiente Clase de Roca Ignea intrusiva Ignea extrusiva Sedimentaria Metamórfica Estructuras Geológicas Eje Estructural Falla Fractura Entidades Puntuales Mina Banco de Material	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Diabasa Granito Granodiorita Monzonita Diques Rocas Igneas Extrusivas Ricote Ricote-Toba ácida Andesita Basalto Toba ácida Toba vitrificada Rocas Sedimentarias Caliza Volcanoclastico Lútilo-ANFISOL Caliza-YESO Caliza-Létilo Arenisca-Toba vitrificada Arenisca-Conglomerado Lútilo Arenisca Conglomerado Rocas Metamórficas Gneis Suelos Aluvial Lacustre Eólico	Escala: 1:16,000 Nombre: MEDIO NATURAL GEOLOGÍA Clave: D-07 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Octubre 2025
--	--	---	--	--



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

Casahuate	Rorobona
Uchua	Rorobonak
Uchua	Verdejo
Uchua	Cobaco
Uchua	Xanxal
Uchua	Capic
Uchua	Mapico
Uchua	Uchua
Uchua	Yanxal
Uchua	Capic
Uchua	Litica

Fases Físicas

0	Orvisca
1	Litica
2	Litica Profunda
3	Pedregas
4	Petrocalcicos
5	Petrocalcicos Profundos

Clase Textural

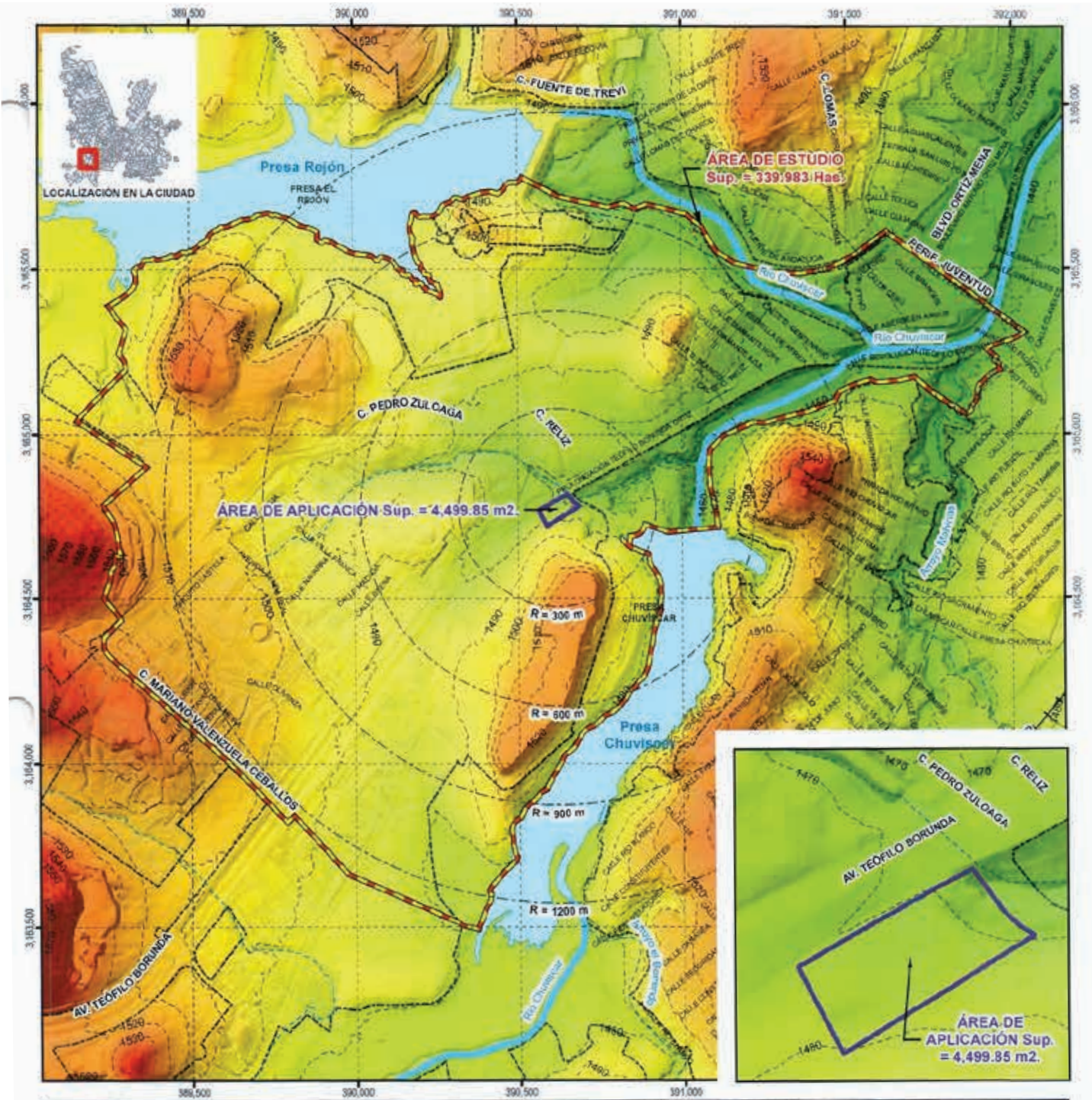
Gruesas	1
Medias	2
Finas	3

Escala: 1:16,000

Nombre: **MEDIO NATURAL EDAFOLOGÍA**

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

TOPOGRAFÍA
ELEVACIÓN (msnm)
Maxima: 1,594
Minima: 1,435

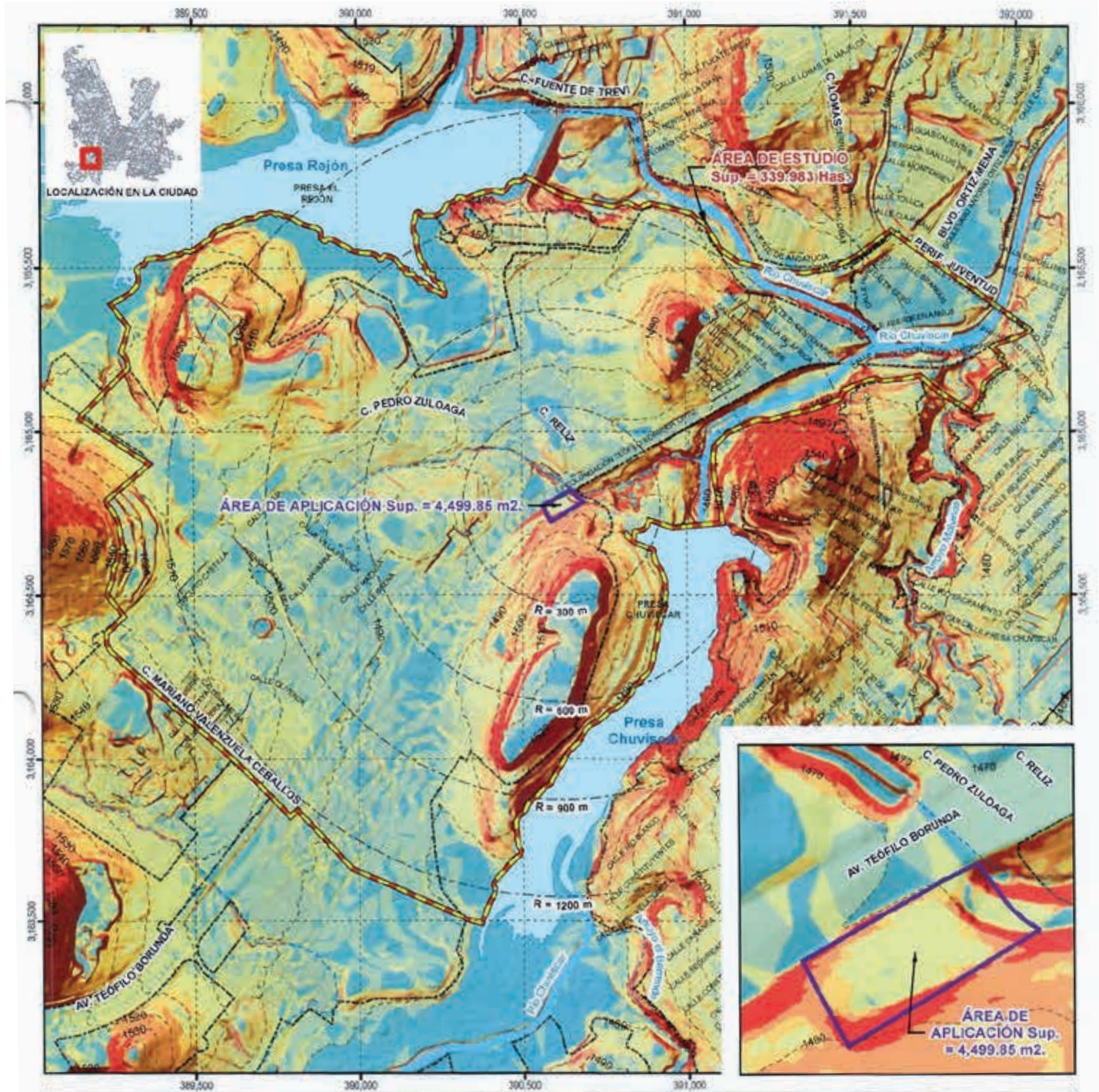
Escala: 1:16,000



Nombre:
MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA

Clave: **D-09**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

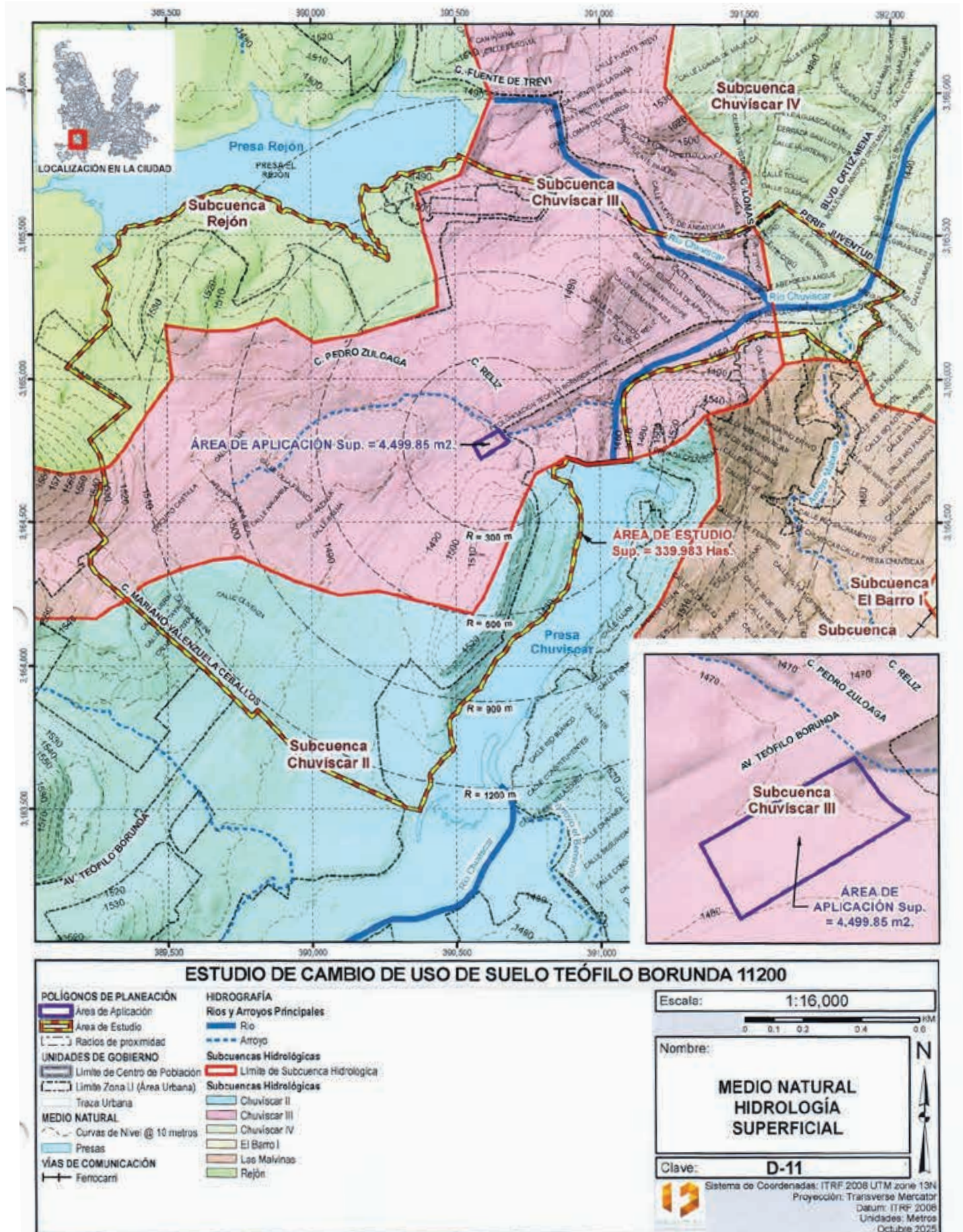
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| Área de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| Área de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radio de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| Limite de Centro de Población | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Limite Zona U (Área Urbana) | Pendiente fuerte (18 a 30%) |
| Traza Urbana | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| Rio | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |

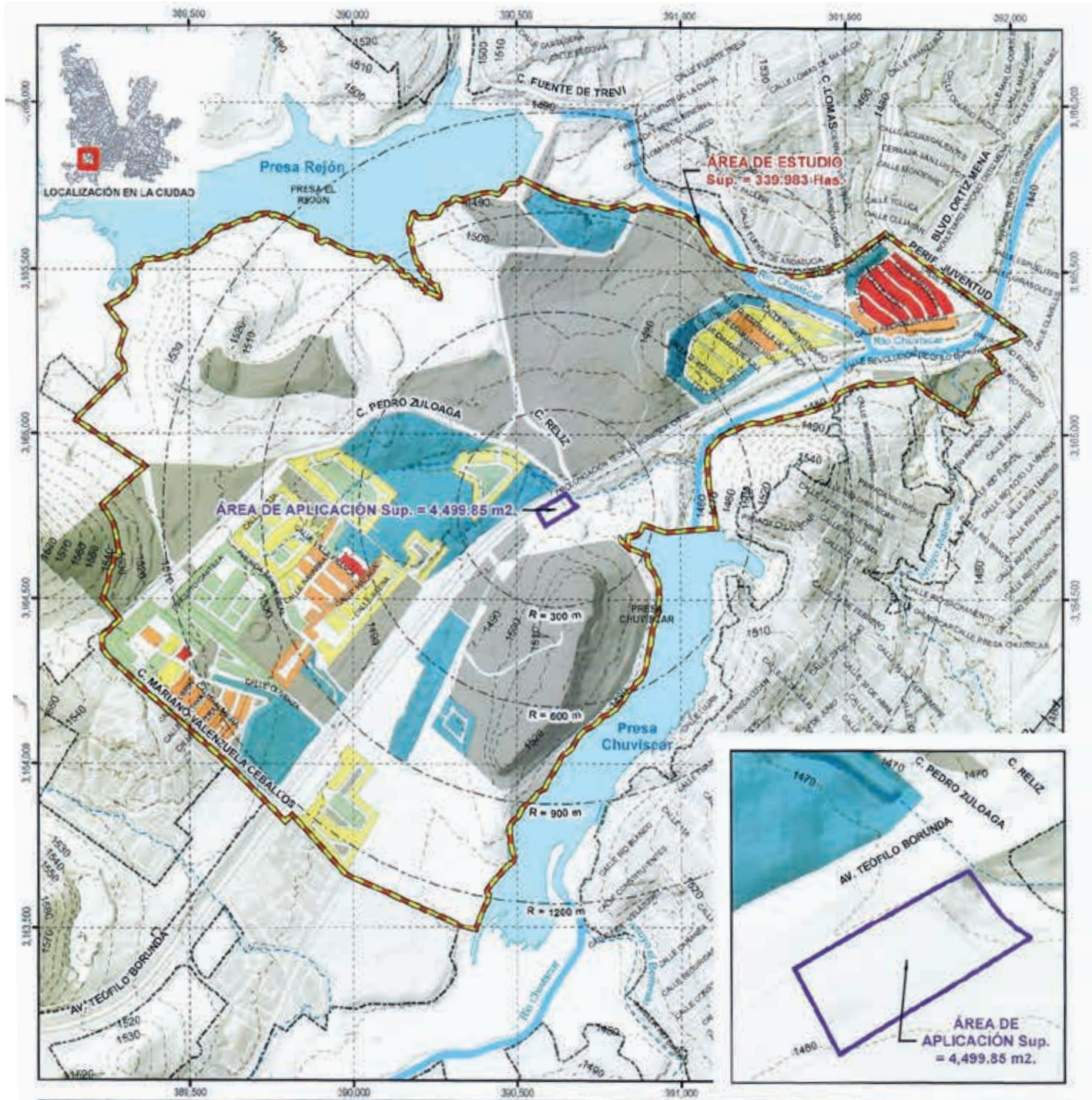
Escala: 1:16,000

Nombre: **MEDIO NATURAL TOPOGRAFÍA**

Clave: **D-10**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2023





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea) |
| Área de Aplicación | 0.00 |
| Área de Estudio | 0.01 - 15.00 |
| Radios de proximidad | 15.01 - 30.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 30.01 - 45.00 |
| Límite de Centro de Población | 45.01 - 60.00 |
| Límite Zona U (Área Urbana) | > 60.01 |
| MEDIO NATURAL | |
| Traza Urbana | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| Río | |
| Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Ferrocarril | |
| Vialidad Principal | |

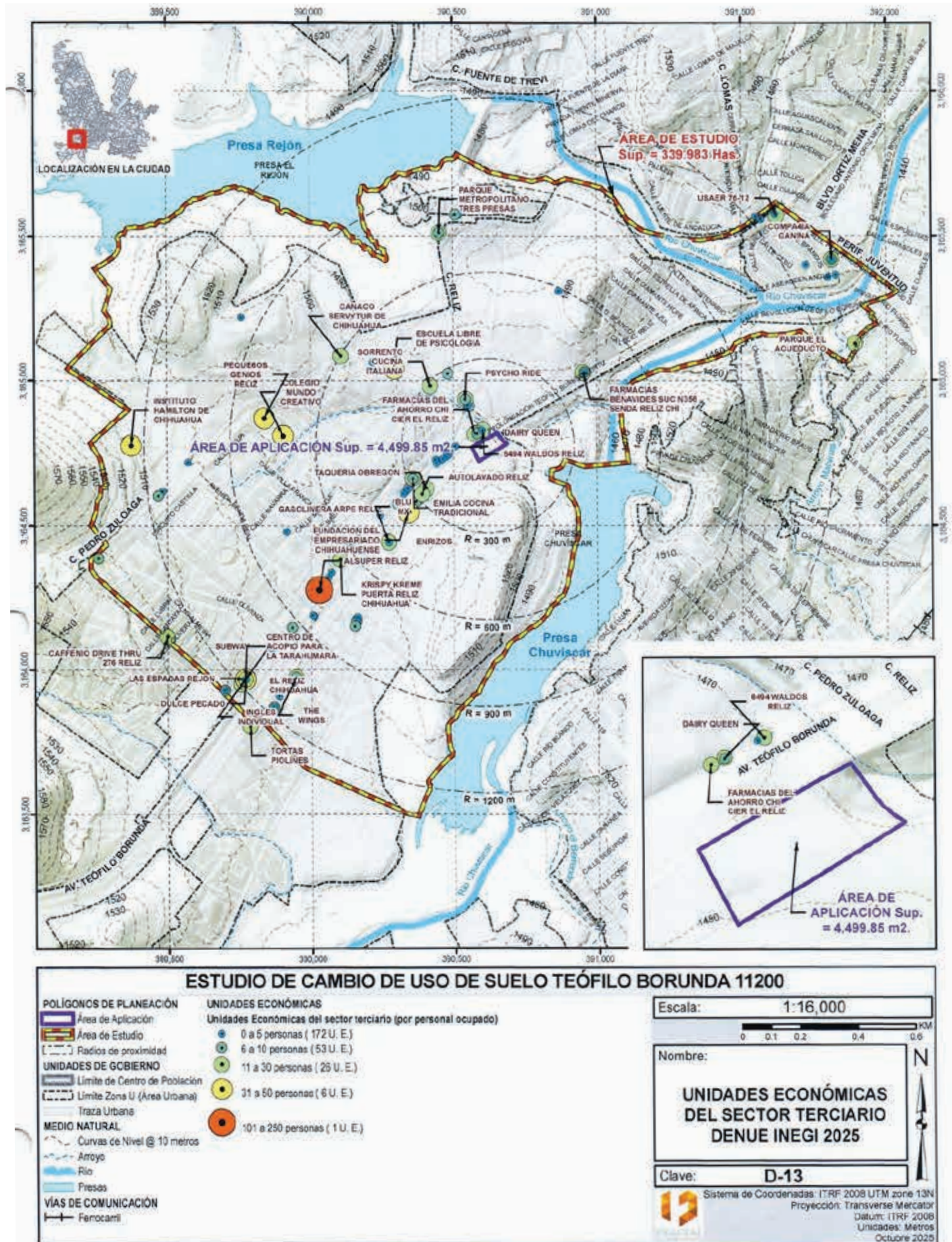
Escala: 1:16,000

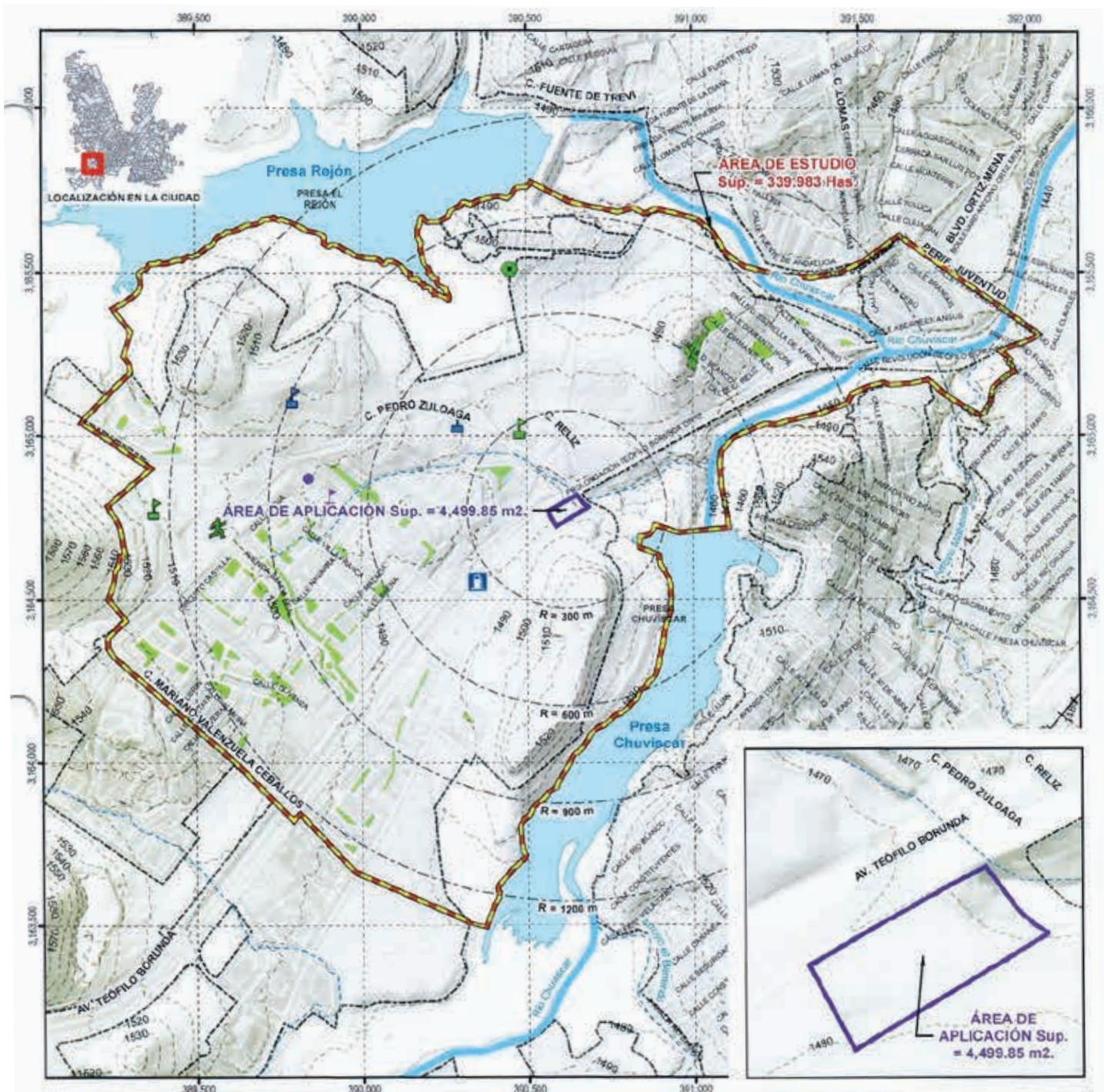
Nombre:

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

Clave: **D-12**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Octubre 2025





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- | | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | EQUIPAMIENTO URBANO | Guardería |
| Área de Aplicación | Educación | Guardería |
| Área de Estudio | Preescolar | Servicios Urbanos |
| Radio de proximidad | Varios Niveles | Gasolinera |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Superior | Recreación y Deporte |
| Limite de Centro de Población | | Parque Urbano |
| Limite Zona U (Área Urbana) | | Centro Deportivo |
| Traza Urbana | | Recreación y Deporte |
| MEDIO NATURAL | | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | | |
| Arroyo | | |
| Rio | | |
| Presas | | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | |
| Ferrocarril | | |

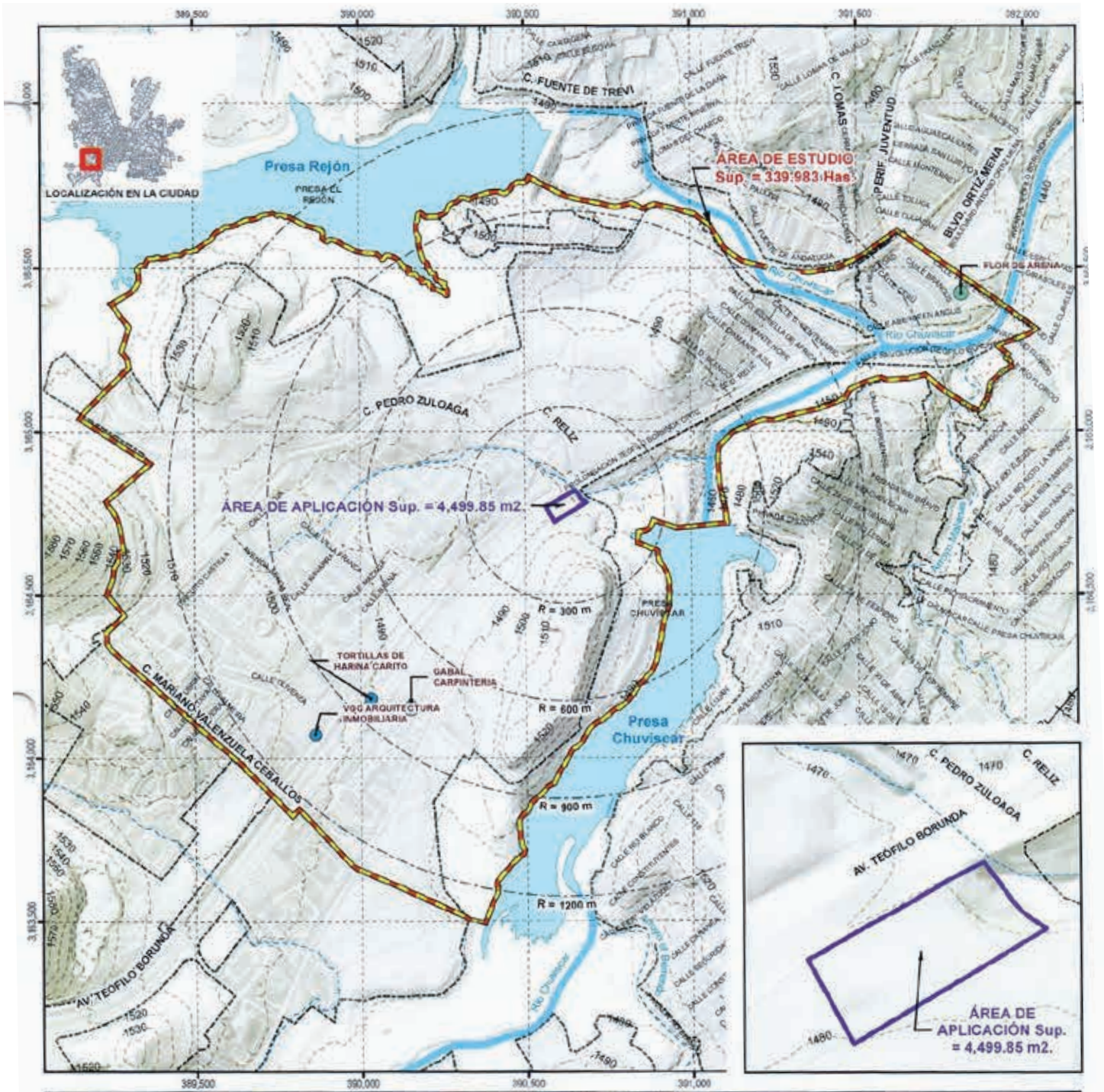
Escala: 1:16,000

Nombre:

EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverso Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

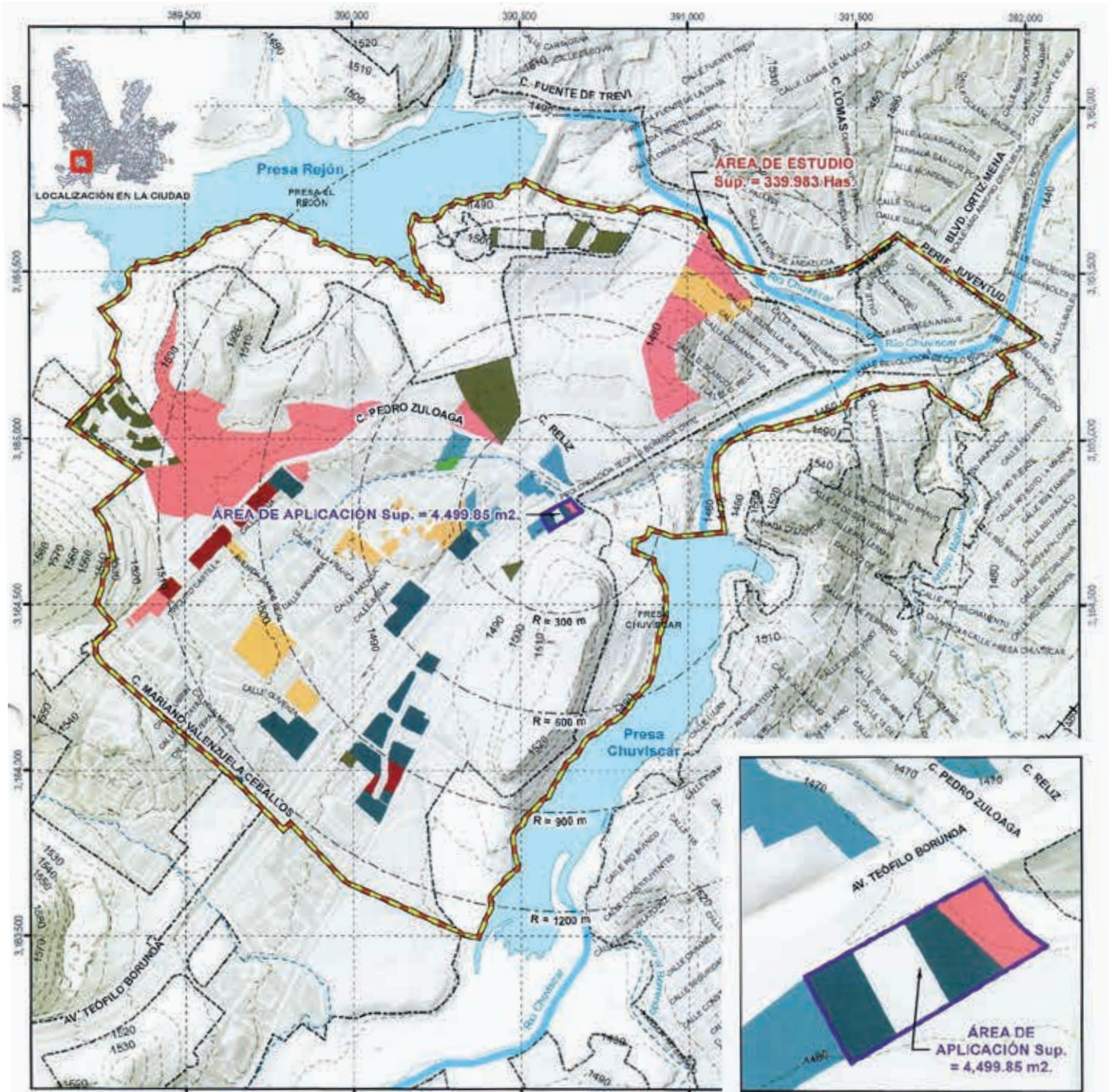
- UNIDADES ECONÓMICAS**
Unidades Económicas del sector secundario (por personal ocupado)
- 0 a 5 personas (2 U. E.)
 - 6 a 10 personas (2 U. E.)

Escala: 1:16,000

Nombre: **UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR SECUNDARIO DENUE INEGI 2025**

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

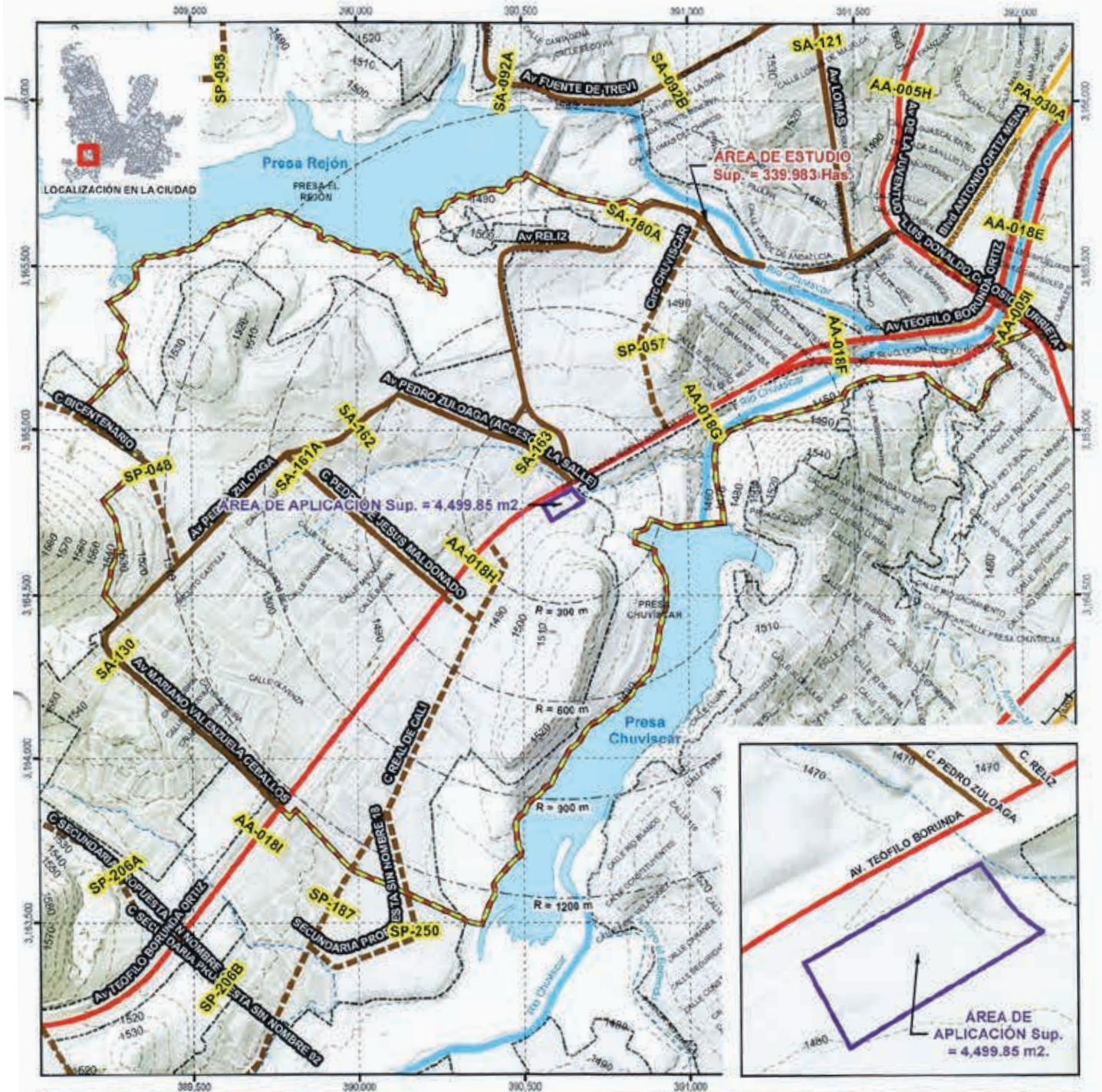
- | | |
|--|--|
| <p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad <p>UNIDADES DE GOBIERNO</p> <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Traza Urbana <p>MEDIO NATURAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo Río Presas <p>VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril | <p>PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Habitacional Densidad H35 Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado |
|--|--|

Escala: 1:16,000

Nombre: **PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO**

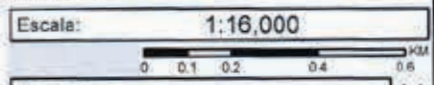
Clave: **D-17**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2006 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2006
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

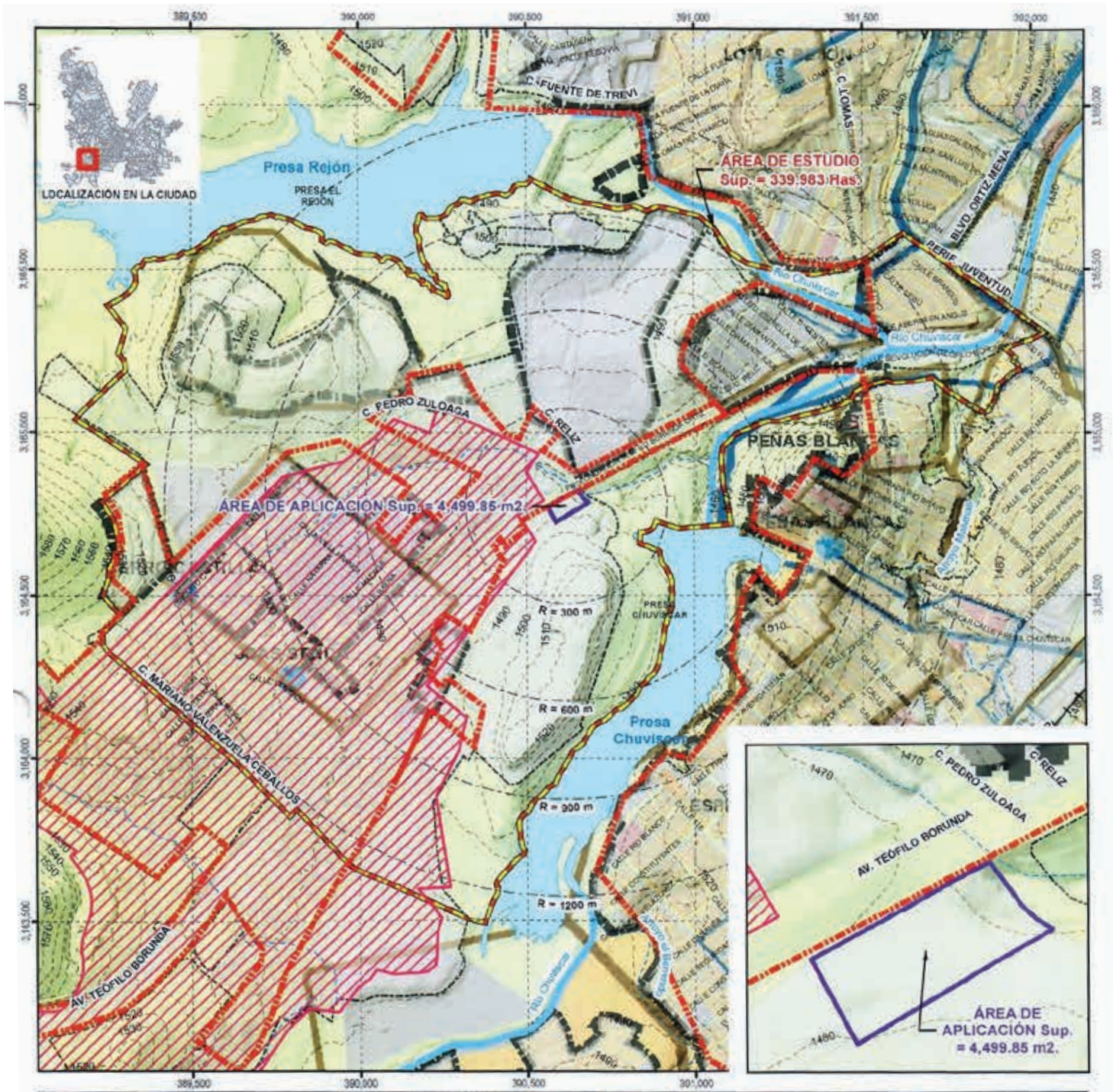
- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
 - Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
 - Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
 - Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Piscas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
 - Ferrocarril
- ESTRUCTURA VIAL**
 - JERARQUÍA VIAL**
 - Arterial
 - Primaria
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta



Nombre: **ESTRUCTURA VIAL PDU VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024**

Clave: **D-18**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida JMÁS
- PLANES MAESTROS AUTORIZADOS**
- Polígono Planes Maestros Autorizados JMÁS
- Infraestructura**
- Área de influencia
 - Tanques, Pozos y Rebombes
- Red de agua potable**
- Categoría
- Pozo
 - Pozo y Rebombes
 - Rebombes
 - Tanque
 - Tanque elevado
 - Tanque y Rebombes
- Diámetro (pulgadas)**
- 8 - 12
 - 12 - 14
 - 16 - 18
 - 20 - 42

- Geostatística**
- Cobertura de Agua**
- % dentro de la vivienda
- 0% - 20%
 - 21% - 40%
 - 41% - 60%
 - 61% - 80%
 - 81% - 100%

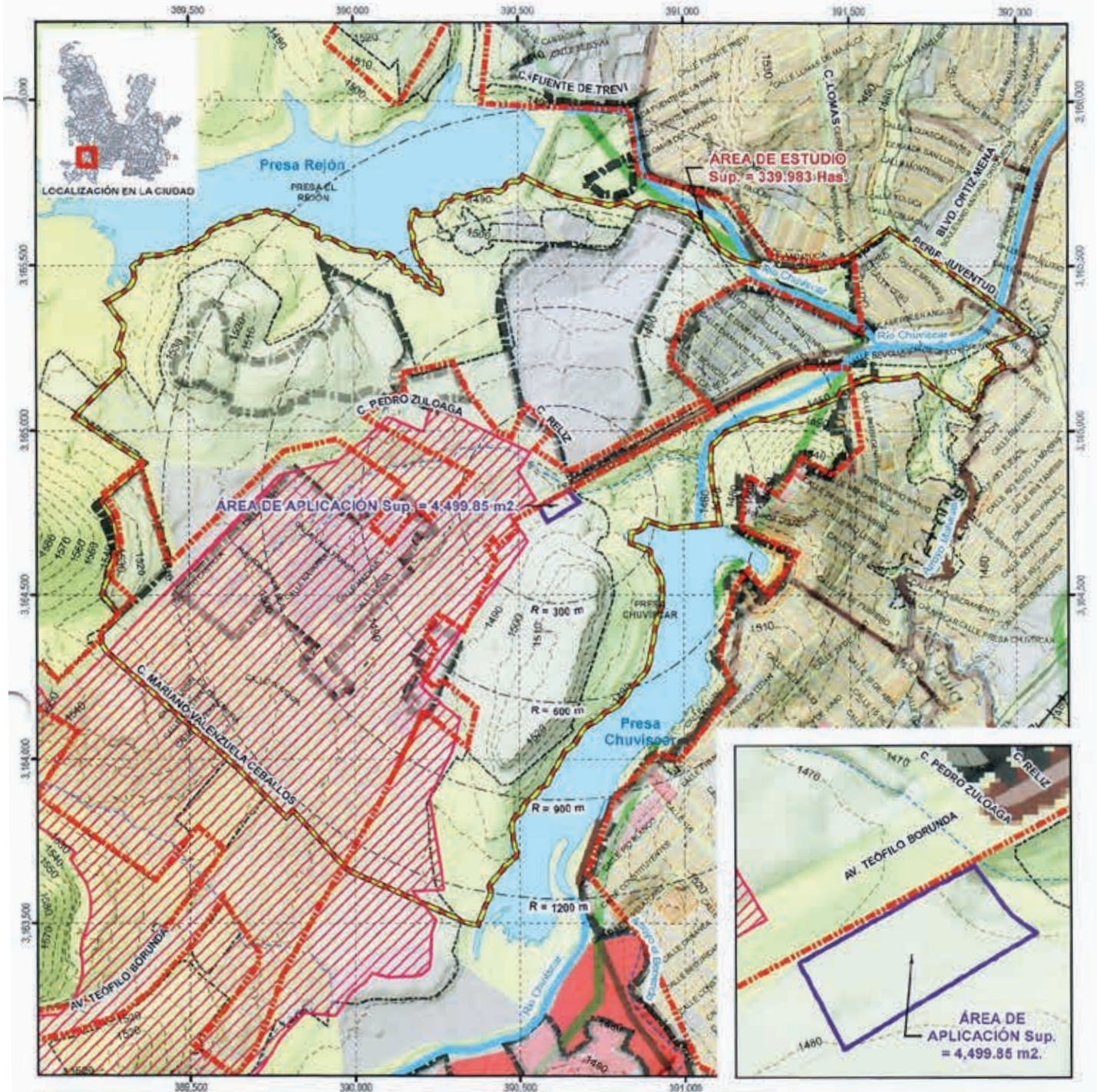
Escala: 1:16,000

Nombre:

INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

Clave: **D-19**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- | | |
|-------------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ZONAS SERVIDAS |
| Área de Aplicación | Polígono Zona Servida JMÁS |
| Área de Estudio | PLANES MAESTROS AUTORIZADOS |
| ----- | Polígono Planes Maestros Autorizados JMÁS |
| [---] Rádios de proximidad | |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Infraestructura |
| ----- Limite de Centro de Población | ----- Colectores de Alcantarillado Sanitario |
| ----- Limite Zona U (Área Urbana) | ----- Planta Tratamiento |
| ----- Traza Urbana | ----- Cuencas Hidráulicas |
| MEDIO NATURAL | Catastro |
| ----- Curvas de Nivel @ 10 metros | ----- Traza Urbana |
| ----- Arroyo | |
| ----- Río | |
| ----- Presas | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| ----- Ferrocarril | |

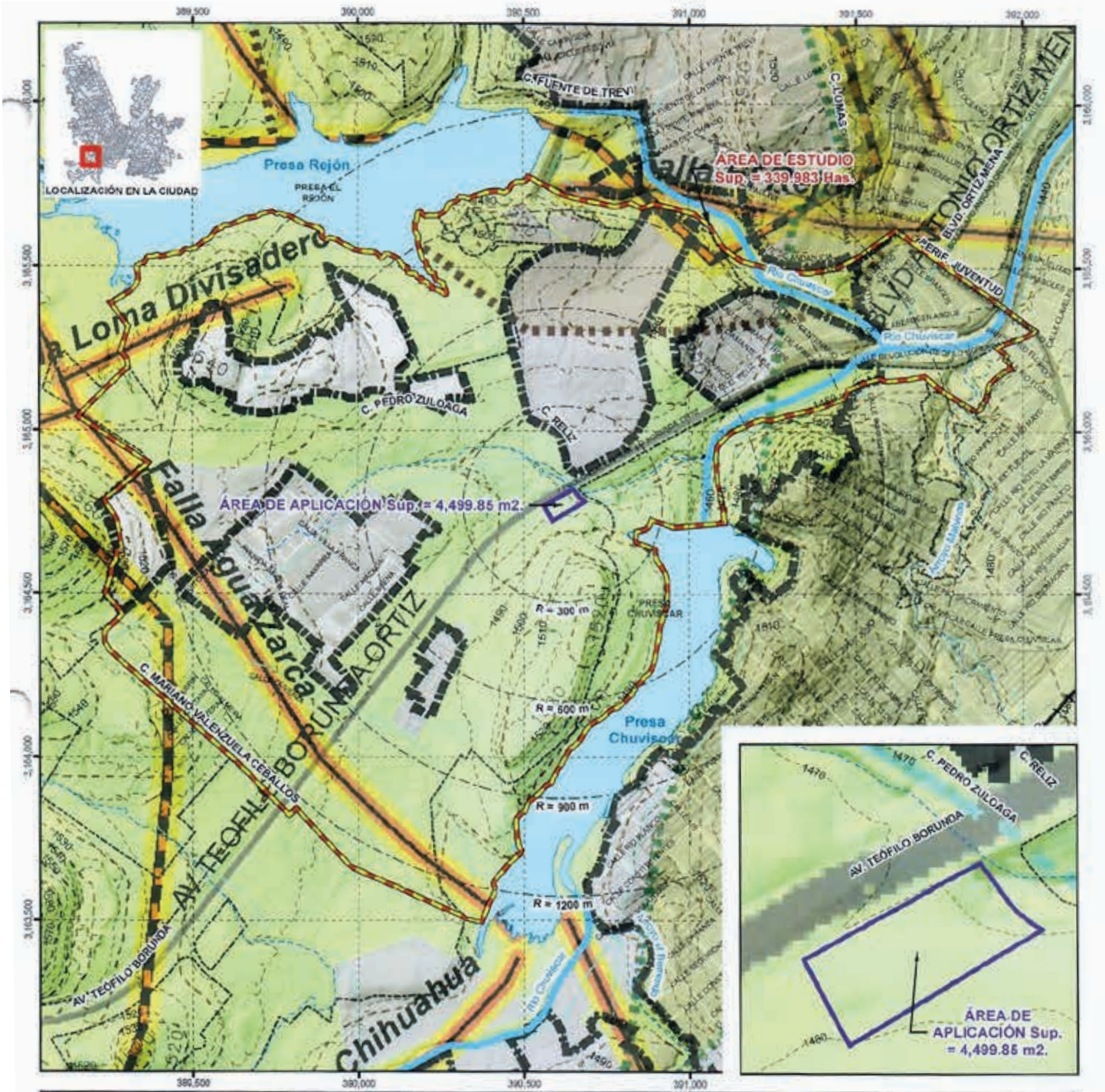
- Geoestadística**
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda
- 0% - 25%
 - 26% - 50%
 - 51% - 75%
 - 76% - 100%

Escala: 1:16,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO**

Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transverso Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

Zonas de Atención Prioritaria

- Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

- Puntos de Riesgo
- Falla
- Área de influencia 25 m.
- 50 m.

Riesgo por Deslizamiento

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Área influencia 50 m.

Riesgo por Erosión

- Riesgo por Erosión

Escala: 1:16,000

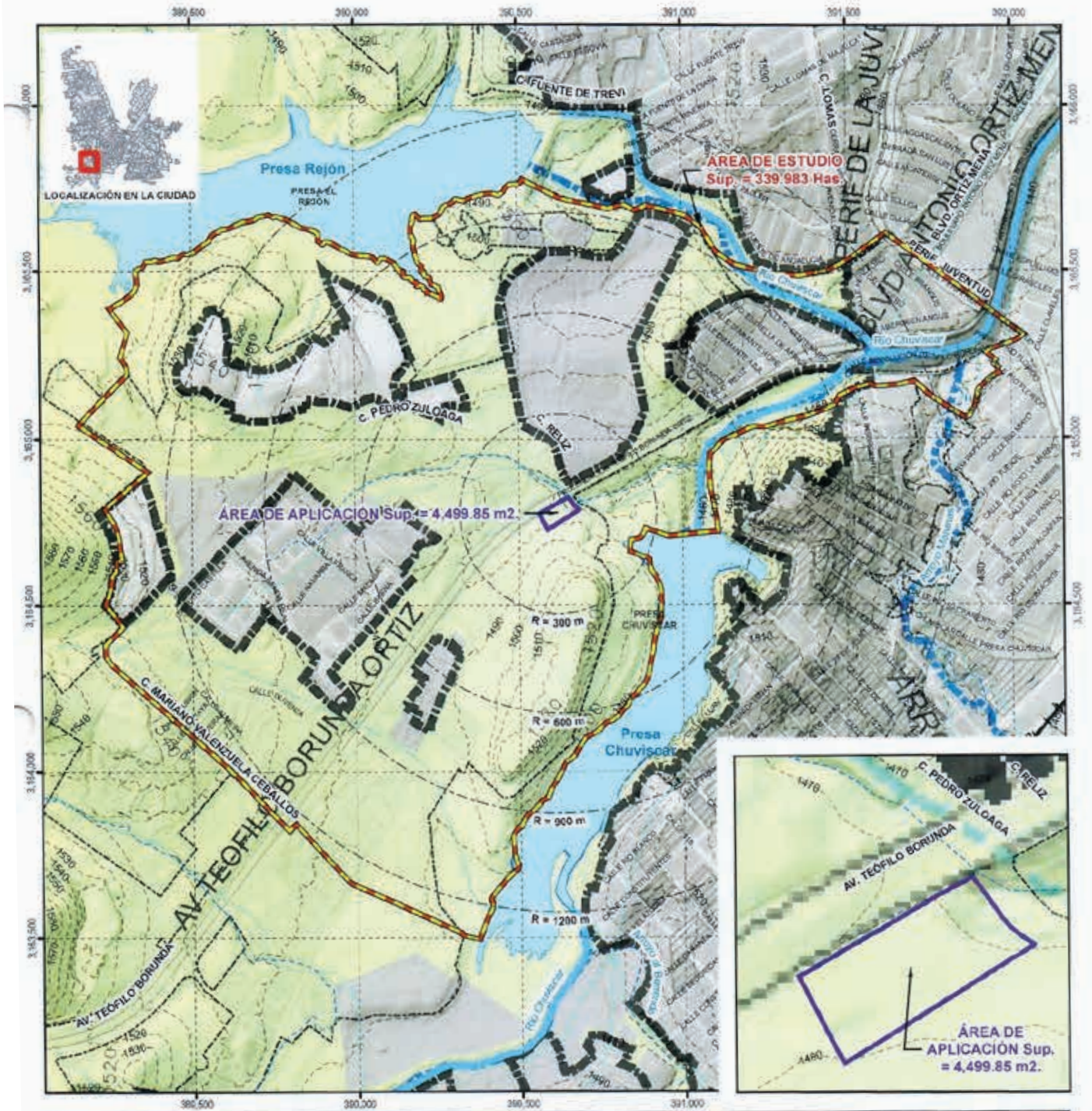


Nombre:

RIESGOS GEOLÓGICOS

Clave: **D-21**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverso Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Trata Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

Zona de Atención Prioritaria

- Z. de Atención Prioritaria 2007
- Infraestructura Pluvial**
- Estructura hidráulica**
- Capacidad Ocupada (%)
 - Capacidad insuficiente (> 100%)
 - A la límite de su capacidad (85 - 100%)
- Escorrentía**
- Sobre Canal
 - Sobre Calle
 - Cauce sin Inversos y/o Área Verde
 - Por Tubería o Boveda

Riesgo de Inundación

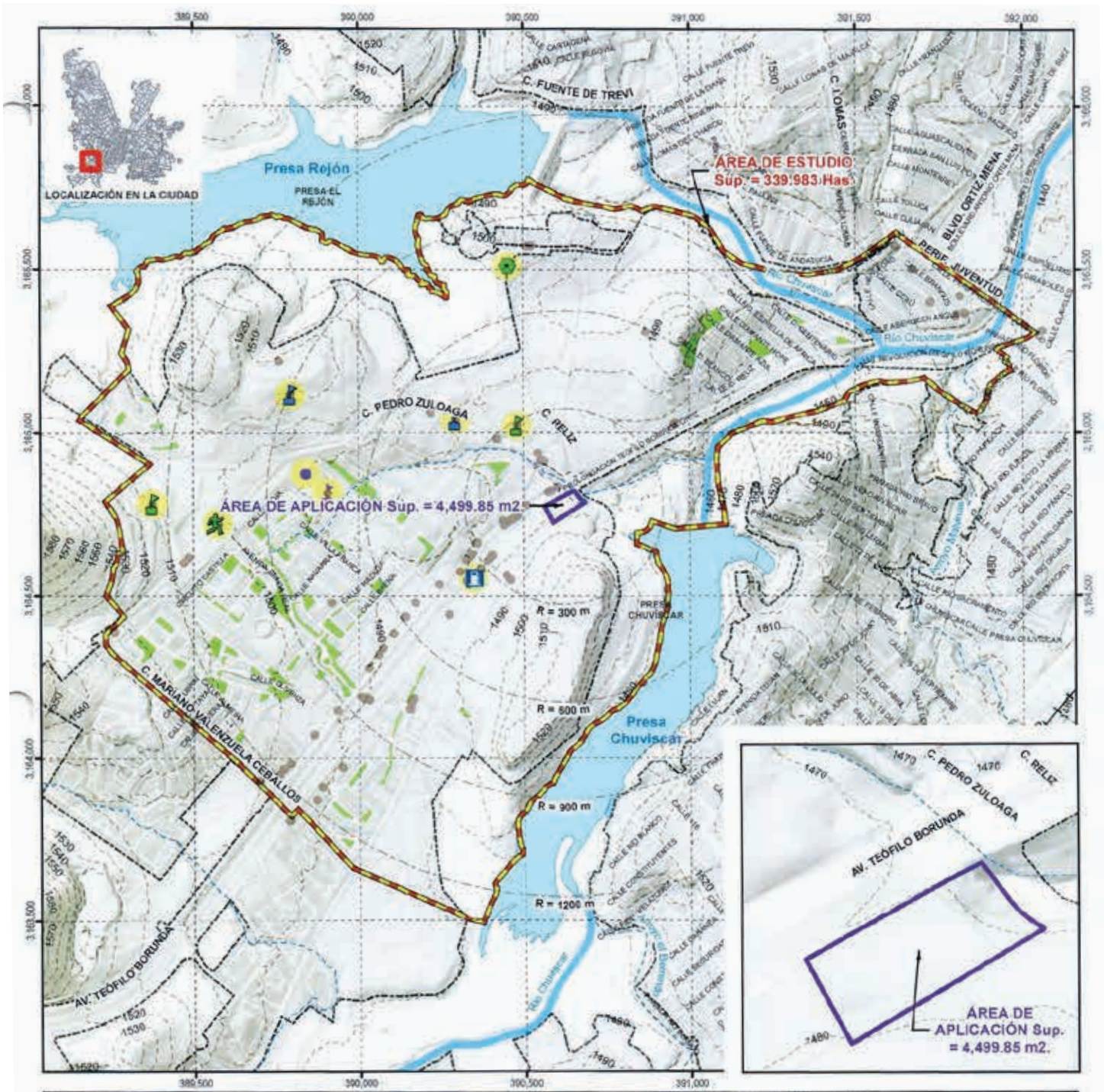
- Punto de Riesgo
- Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura
- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Alto
- Medio

Escala: 1:16,000

Nombre: **RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

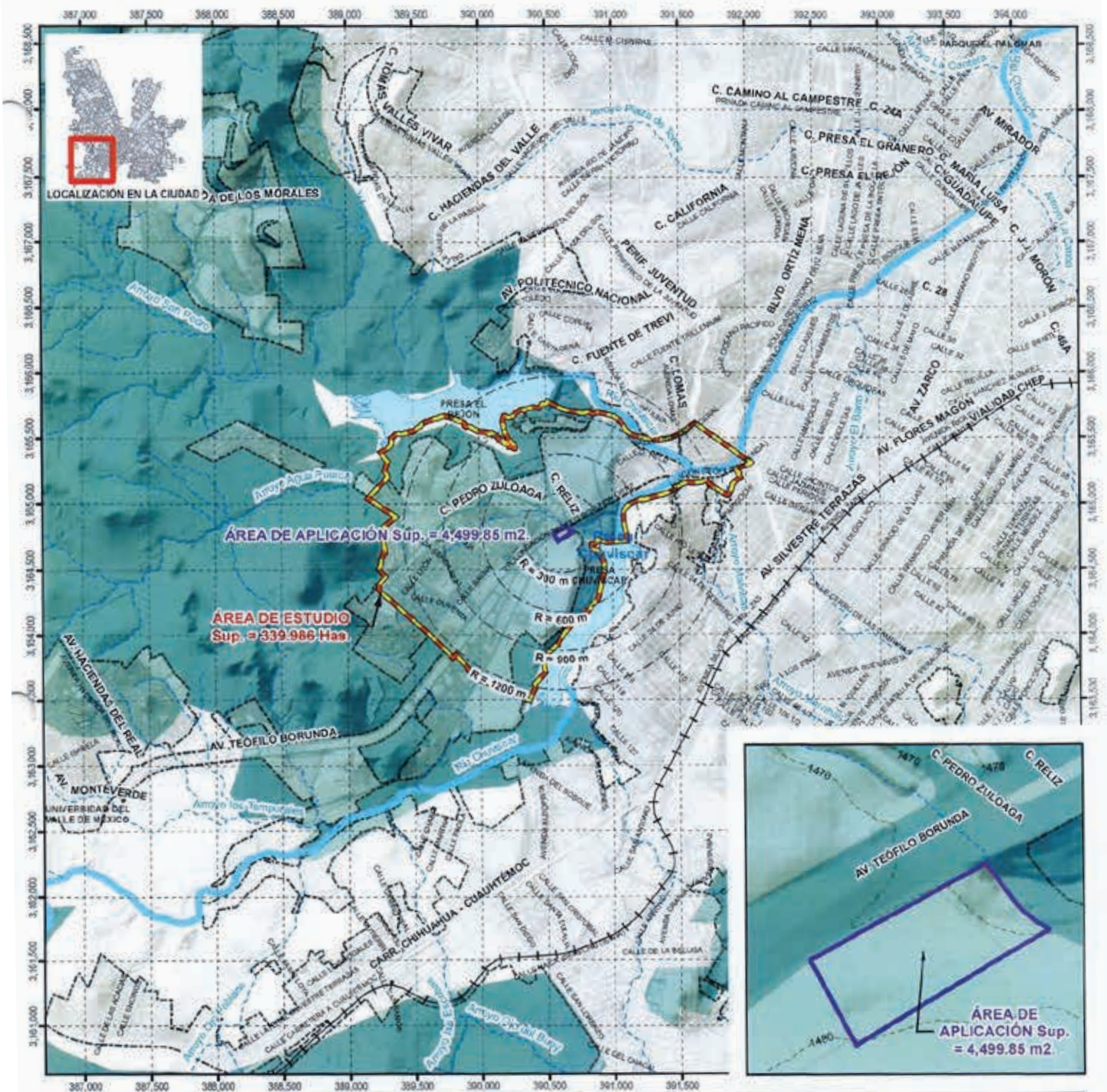
- | | | |
|--|--|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | EQUIPAMIENTO URBANO | RIESGO POR CONCENTRACIÓN |
| <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad | <ul style="list-style-type: none"> Educación Preescolar Varios Niveles Superior Guarderías Guardería Servicios Urbanos Gasolinera Recreación y Deporte Parque Urbano Centro Deportivo Recreación y Deporte | <ul style="list-style-type: none"> Por Equipamiento Por Otra Actividad |
| UNIDADES DE GOBIERNO | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) | | |
| MEDIO NATURAL | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo Río Presas | | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril | | |

Escala: 1:16,000

Nombre: **RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**

Clave: **D-23**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Trazo Urbana
 - Arroyo
 - Río
 - Presas
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Ferrocarril

- ZONIFICACIÓN FORESTAL CATEGORÍA II ZONAS DE PRODUCCIÓN**
- SUBCATEGORÍA DE ZONIFICACIÓN FORESTAL**
- II D Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas

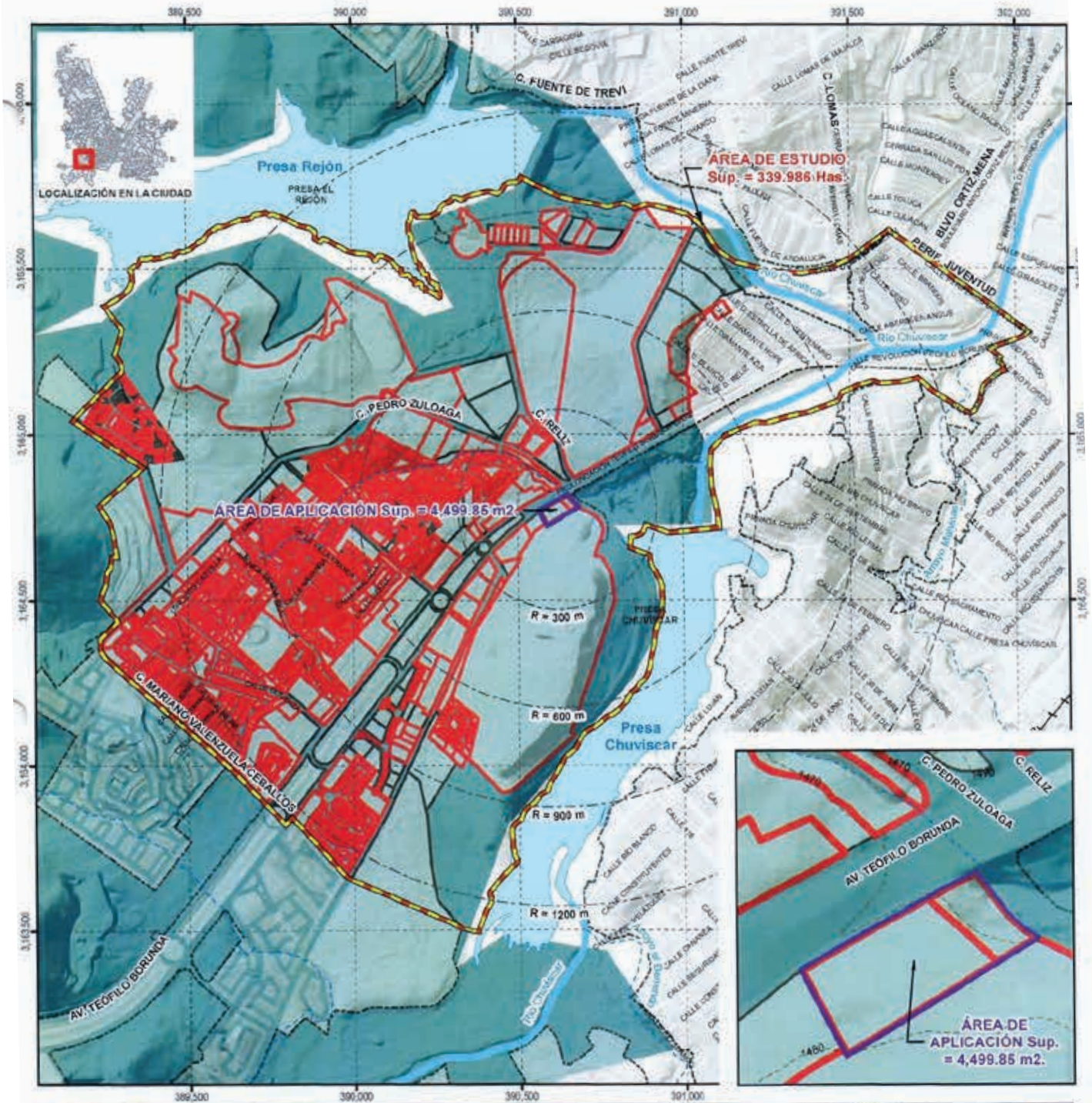
Escala: 1:40,000

Nombre:

ZONIFICACIÓN FORESTAL

Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

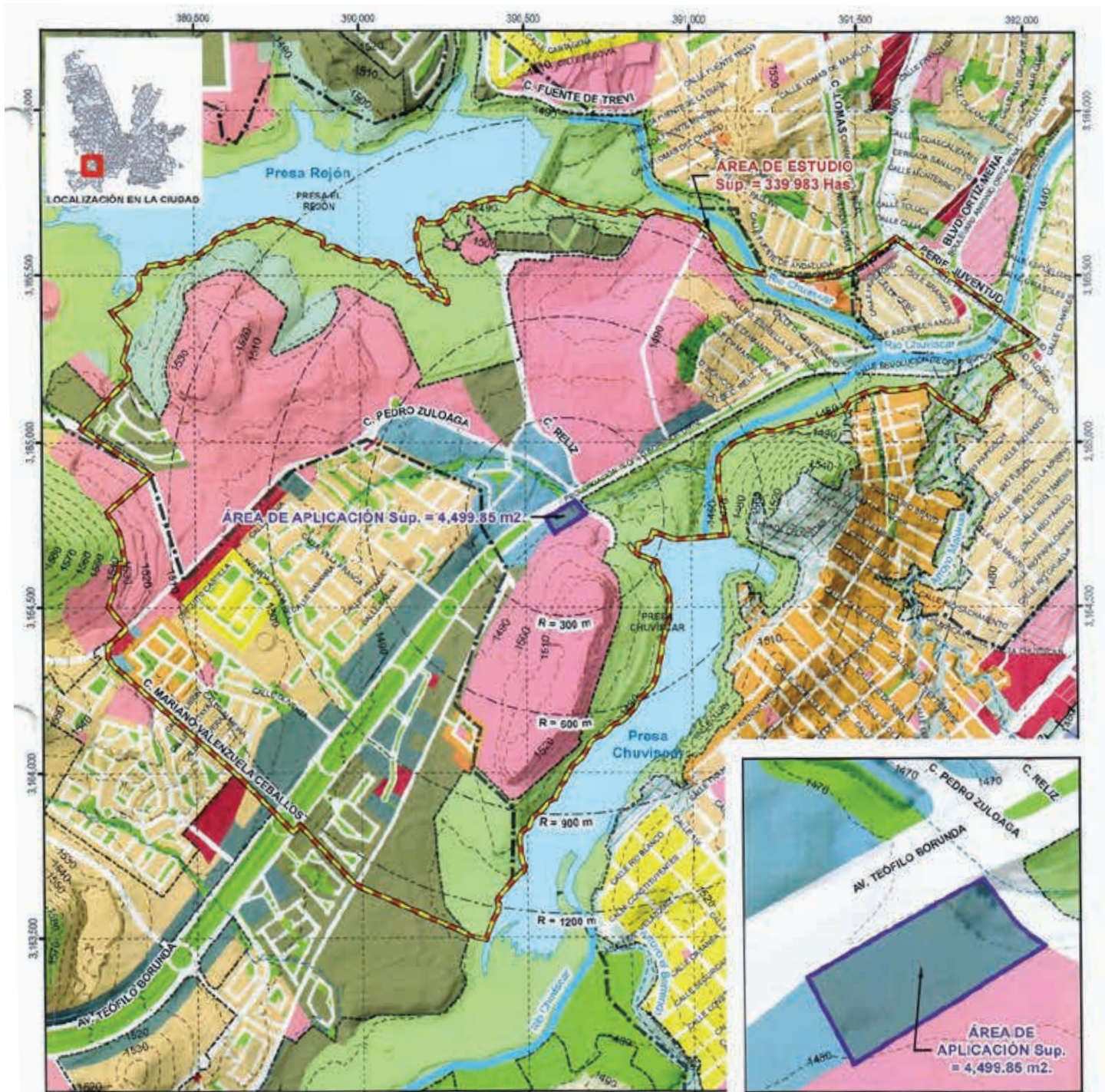
- | | |
|--|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ZONIFICACIÓN FORESTAL CATEGORÍA II ZONAS DE PRODUCCIÓN |
| <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad | <ul style="list-style-type: none"> II D Terrenos con vegetación forestal de zonas áridas |
| UNIDADES DE GOBIERNO | INVENTARIO DE ZONA URBANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA |
| <ul style="list-style-type: none"> Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Traza Urbana Arroyo Río Presas | <ul style="list-style-type: none"> Área Urbanizada dentro de cobertura de Zonificación Forestal Pedios Urbanizados dentro de Zonificación Forestal |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| <ul style="list-style-type: none"> Ferrocarril | |

Escala: 1:16,000

Nombre: **ZONIFICACIÓN FORESTAL Y ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA**

Clave: **D-25**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM 2018 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Octubre 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO TEÓFILO BORUNDA 11200

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad UNIDADES DE GOBIERNO Límite de Centros de Población Límite Zona U (Área Urbana) MEDIO NATURAL Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo Río Presas VÍAS DE COMUNICACIÓN Ferrocarril	GESTIÓN DE RIESGOS Zona de Riesgo Presa Chuvivisar PLANEACIÓN ESPECÍFICA Corredor Urbano de Movilidad Subcentro Urbano USOS DE SUELO Habitacional Habitacional Densidad H14.0 Habitacional Densidad H25 Habitacional Densidad H35 Habitacional Densidad H45 Habitacional Densidad H60 Habitacional Densidad H60+	Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Industria Industria de Bajo Impacto Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado I Zona de Amortiguamiento Uso No Urbano Preservación Ecológica Primaria	Escala: 1:16,000 0 0.1 0.2 0.4 0.5 KM Nombre: ESTRATEGIA USO DE SUELO Clave: E-01 Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N Proyección: Transverse Mercator Datum: ITRF 2008 Unidades: Metros Octubre 2025
---	--	---	--

SIN TEXTO