

*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 24 de junio de 2026.

No. 50

Folleto Anexo

ACUERDO N° 071/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
FRAILES 824**

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 071/2026

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 doce de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Frailes 824**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de esta ciudad, con superficie de **313.65** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68**.

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 veintisiete días del mes de febrero 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. 21/2025

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 12 de noviembre del año 2025, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el C. Natalio Flores Ramos, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Frailes 824", en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 313.65 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Natalio Flores Ramos, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Frailes 824", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 313.65 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68.

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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"FRAILES 824"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. **Natalio Flores Ramos**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Frailes 824**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 313.65 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el C. **Natalio Flores Ramos** en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Frailes 824**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 313.65 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68**, 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 **Frailes 824**, 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por Natalio Flores Ramos, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Natalio Flores Ramos;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 781** de fecha 11 de noviembre del 2020, otorgando ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 en ejercicio para este Distrito Judicial

Morelos, comparece Natalio Flores Ramos con el objeto de hacer constar por medio de la presente escritura la protocolización de la resolución judicial dictada en el juicio de divorcio voluntario promovido por los señores Natalio Flores Ramos y Leticia González Torres, que en dicho procedimiento se celebró un convenio para quedar de la siguiente manera: Convenio sobre la liquidación de la sociedad conyugal formada al contraer matrimonio, en dicho convenio, se acordó que cualquier propiedad que no se hubiere señalado dentro del mismo y que perteneciera a la sociedad conyugal pasaría a la posesión y propiedad del señor Natalio Flores Ramos, durante su matrimonio adquirieron el inmueble marcado con el número 4316 de la calle Fray Toribio de Benavente y lote 17 manzana 18 del fraccionamiento los frailes, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 1494 a folios 46 del libro 2464 con folio real 1156953 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-163825** expedido por Tesorería Municipal de fecha 22 de enero del 2025;
5. **Oficio DASDDU/170/2025** de fecha de 21 de marzo 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;
6. **Oficio 263/2025** de fecha 14 de abril 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;
7. **Oficio DASDDU/154/2025** de fecha 21 de marzo de 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;
8. **Oficio DDHE/0342/2025** de fecha 28 de marzo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/230/2025** de fecha 23 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos del Fraccionamiento Frailes, el C. Ricardo Javier Jordan P., respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Opinión del comité de vecinos** de Fraccionamiento los Frailes con fecha 8 de julio del 2025;
11. **Oficio DASDDU/537/2025** de fecha de 24 de julio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se responde al presidente del comité de vecinos del fraccionamiento Frailes;

12. **Oficio DASDDU/458/2025** 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;
13. **Oficio SJ/0593/2025** 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;
14. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 10 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 28 de agosto 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se autorizó el estudio de planeación urbana por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/729/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 16 de octubre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68**;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/729/2025** de fecha 16 de octubre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.68 de conformidad al plan de desarrollo urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 10 celebrada el día 28 de agosto de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Frailes 824**", en coordinación con el H. Ayuntamiento,

a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 313.65 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68**, 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. Natalio Flores Ramos, en su carácter de propietario del predio.

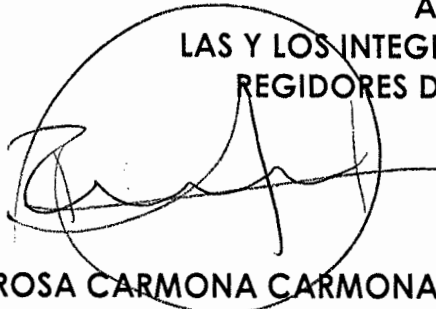
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Frailes 824**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como lote 17 de la Manzana 18 del Fraccionamiento Los Frailes de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 313.65 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS 0.68**.

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

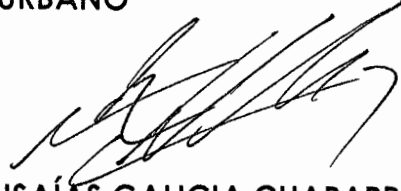
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Guadalupe, a los 12 días del mes de noviembre del año 2025.

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



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ 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. NATALIO FLORES RAMOS** EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**FRAILES 824**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 17 DE LA MANZANA 18 DEL FRACCIONAMIENTO LOS FRAILES DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 313.65 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A COMERCIO Y SERVICIOS Y AUMENTO DE COS 0.68**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/729/2025
V.T. 4186

Chihuahua, Chih. 16 de octubre de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Natalio Flores Ramos** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 17, de la Manzana 18, del Fraccionamiento Los Frailes, de esta ciudad; con superficie de **313.65m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Frailes 824**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios y aumento de COS a 0.68** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/170/2025 de fecha 21 marzo del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Frailes 824**" 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. 263/2025 de fecha 14 de abril del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Frailes 824**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/154/2025 de fecha 21 de marzo 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/0342/2025 de fecha 28 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona

Por medio del Oficio **DASDDU/230/2025 de fecha 23 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Los Frailes, el comité por medio de **escrito de fecha 08 de julio de 2025 informa de inquietudes ante el estudio.**

Por medio de Oficio **DASDDU/537/2025 de fecha 24 de julio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/458/2025 de fecha 23 de junio de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0593/2025 de fecha 30 de junio del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Frailes 824"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales.** el cambio de uso de suelo Habitacional H35 a Comercio y Servicios y Aumento de COS a 0.68 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.

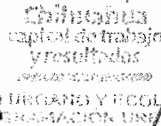
Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del predio.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficio No. DASDDU/170/2025 de fecha 21 de marzo 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. 263/2025 de fecha del 14 de abril del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/154/2025 de fecha 21 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0342/2025 de fecha 28 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/230/2025 de fecha 23 de junio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento Los Frailes.
9. Escrito de fecha 08 de julio de 2025 del comité de vecinos del Fraccionamiento los Frailes donde informa de inquietudes ante el estudio.
10. Oficio DASDDU/537/2025 de fecha 24 de julio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.
11. Oficio No. DASDDU/458/2025 de fecha 23 de junio de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
12. Oficio No. SJ/DRPA/0593/2025 de fecha 30 de junio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.

13. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de fecha 28 de agosto del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Frailes 824".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE Noviembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



ESTUDIO DE PLANIFICACIÓN URBANA

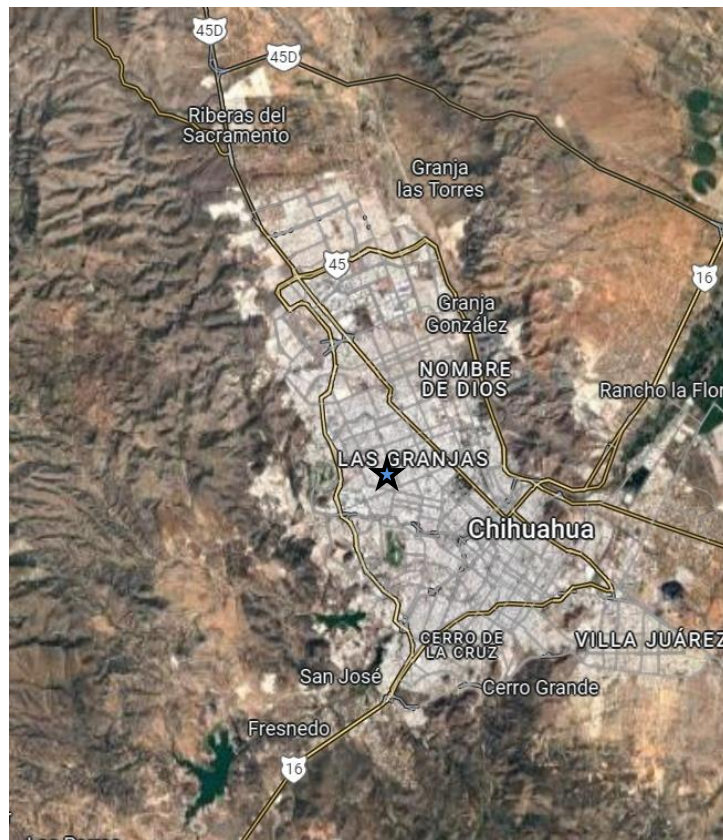
Modificación Menor al Uso de Suelo

**Habitacional H35 a Comercio y Servicios y el C.O.S.
"Frailes 824"**

Promotor : Ing. Natalio Flores Ramos

**Análisis y Elaboración : Mdu. Arq. Jaime F. San Vicente G.
D.R.U. 018**

Mayo 2025



CUESTIONES URBANAS

III.II.I. Descripción de Propietarios y Régimen de Propiedad

DIAGNOSTICO.....

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

III.III.I. Ámbito Regional

III.III.II. Ámbito Urbano

III.III.III. Ámbito de Influencia

III.IV. ESTRUCTURA URBANA.....

III.IV.I. Estructura Primaria

III.IV.II. Zonificación Secundaria

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....

III.V.I. Atractores

III.V.II. Núcleos de Actividades.....

III.V.III. Corredores Urbanos

III.VI. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONOMICO

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

III.VI.II. Análisis Demográfico.....

III.VI.III. Análisis Económico

III.VII. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

III.VII.I. Clima

III.VII.II. Topografía

III.VII.III. Hidrología

III.VII.IV. Aguas Subterráneas

III.VII.V. Composición del Suelo

III.VII.VI. Vegetación

III.VIII. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

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

III.VIII.II. Comercio y Servicios

- III.VIII.IV. Equipamiento
- III.VIII.V. Predios Baldíos
- III.VIII.VI. Estructura Vial
- III.VIII.VII. Transporte Público
- III.VIII.VIII. Infraestructura Agua Potable y Alcantarillado Sanitario
- III.VIII.IX. Infraestructura de Agua Tratada
- III.VIII.X. Infraestructura de Energía Eléctrica
- III.VIII.XI. Infraestructura de Alumbrado Público
- III.VIII.XII. Infraestructura de Gas

III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

- III.IX.I. Riesgos Hidrometeorológicos
- III.IX.II. Riesgos Antropogénicos

III.X. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

IV. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

IV. I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

- IV.I.I. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030
- IV.I.II. Normatividad SEDATU
- IV.I.III. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- IV.I.IV. Normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente
- IV.I.V. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.....
- IV.I.VI. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- IV.I.VII. Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 Municipio de Chihuahua
- IV.I.VIII. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
- IV.I.IX. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.
- IV.I.X Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

V. ESTRATEGIA

V.I. ESTRATEGIA GENERAL

V.II. ESTRATEGIA PARTICULAR.....

V.II.I. Modelo de Desarrollo

V.II.II. Políticas de Desarrollo

V.III. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN PRIMARIA

V.IV. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO .

IV.IV.I. Normatividad

V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

V.VI. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

V.VI.I Estacionamiento.....

V.VII. INSTRUMENTACIÓN.....

V.VII.I. Instrumentos Financieros

V.VII.II. Corresponsabilidad

V.VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

VI. BIBLIOGRAFÍA

VII. CRÉDITOS

VIII. ANEXOS

I.- INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planificación urbana es promovido por el Ing. Natalio Flores Ramos quien tiene como objetivo el realizar una modificación a la estructura urbana del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización.

Con el objetivo de lograr la consolidación del Centro de Población “Chihuahua”, Capital del Estado, como polo de desarrollo territorial sustentable en el ámbito nacional y regional, es menester la participación activa, decisiva y dinámica de la ciudadanía en sus ámbitos sociales, culturales, económicos, políticos, tecnológicos y ambientales para desplegar en sinergia las acciones urbanísticas necesarias y adecuadas que tienden a incrementar, desarrollar, gestionar y elevar el nivel de vida y el estatus de los habitantes en su medio hábitat en armonía con sus derechos humanos fundamentales e intereses sociales individual y colectivamente bajo un marco de planeación sustentable.



Imagen 1,- **Predio en Análisis**
Calle Fray Toribio de Benavente N° 4316 y Calle Fray Francisco de Jiménez
Fraccionamiento Los Frailes C. P. 31107.

Haciendo mención a su historia urbana, es preciso aclarar que con el paso del tiempo la zona poniente de esta urbe ha tenido un crecimiento paulatino con respecto a otras zonas en desarrollo dentro de la localidad, generando la integración de sus usos de suelo urbanos cambiantes en el transcurrir de los años, siendo uno de ellos el Uso Habitacional H35 a Uso Comercio y Servicios y el C.O.S. en las inmediaciones de otros usos como son el Habitacional H25, H45, Comercio y Servicios, Industria, Equipamiento General, Recreación y Deporte en el entorno urbano mediato del predio en cuestión, siendo éstas densidades y usos de suelo conformadores del tejido urbano actual gestándose el desenvolvimiento de actividades productivas del sector económico que sostienen significativas y substanciales fuentes de empleo para los habitantes de la área en análisis de la ciudad.

En efecto, el predio en estudio se localiza al poniente de la mancha urbana en la Capital Chihuahuense, en el contexto de corredores urbanos y áreas de usos diversos donde se ubica el Fracc. Los Frailes. La zona es considerada como una de las áreas a seguir su desarrollo urbano sostenible en virtud de que presenta un proceso de urbanización factible de continuar proporcionando a corto plazo beneficios sociales, económicos y ambientales sin demeritar el derecho humano básico de habitabilidad como marcan las leyes nacionales y los acuerdos internacionales.

II.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.I. PROCESO DE APROBACION

II.I.I. Aprobación y Consulta

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

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

II.I.II. Procedimiento para la Formulación y Aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunicad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta ley.
- II. Los Municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de

comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

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

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 período de consulta.

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

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

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

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el Municipio efectuó 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 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal. Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

II.II. AMBITO FEDERAL

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

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

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

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

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

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

rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad:

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

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

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

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

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

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

II.II.II. Ley de Planeación

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

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

Artículo 20. Para garantizar que los consejos estatales sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se definirá el número de miembros, con perspectiva de género, que estará formado por representantes del sector social y gubernamental de los órdenes de gobierno correspondientes, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

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

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

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

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

CONCURRENCIA

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

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

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

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

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

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

TITULO SEGUNDO

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

CAPÍTULO TERCERO

ATRIBUCIONES DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO

ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

Artículo 11. Corresponde a los Municipios:

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

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

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

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

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo

anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

TÍTULO TERCERO

ÓRGANOS DELIBERATIVOS Y AUXILIARES

CAPÍTULO SEGUNDO

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

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

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

TÍTULO CUARTO

SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA GENERAL DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

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

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las Entidades

Federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO CUARTO

PROGRAMAS ESTATALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO SÉPTIMO

PLANES Y PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

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

TÍTULO QUINTO

DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

DE LAS REGULACIONES DE LA PROPIEDAD EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

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

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

- I. La asignación de Usos del Suelo y Destinos Compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del Suelo Mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial.
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano.;

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

- II. La formulación, aprobación y ejecución de programas parciales de Desarrollo Urbano.
- V. La preservación del Patrimonio Natural y Cultural, así como de la imagen urbana de los Centros de Población.

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

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

- I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del Suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de Conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;
 - b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

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

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

Obligaciones de las Autoridades en Materia de Prevención de Riesgos

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

Autorizaciones en Materia de Prevención de Riesgos

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

Instalaciones que requieren Estudio de Prevención de Riesgos

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

- I. Las obras de infraestructura ferroviaria, aeroportuaria, y las vías estatales y las generales de comunicación.
- II. Los ductos y redes de infraestructura primaria.

III. Instalaciones de generación, tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos, residuos sólidos urbanos o residuos de manejo especial.

IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte, abasto y recreación.

V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles.

VI. Los demás casos que señalen las disposiciones en materia de protección civil.

Especificaciones de los Estudios de Prevención de Riesgos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las Entidades Federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73.

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

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

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

TÍTULO SEGUNDO

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

CAPÍTULO II

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN

Artículo 6. Las atribuciones que esta Ley otorga a la Federación serán ejercidas por el Poder Ejecutivo Federal a través de la Secretaría y, en su caso, podrán colaborar con ésta las Secretarías de Defensa Nacional y de Marina cuando por la naturaleza y gravedad del problema así lo determine, salvo las que directamente corresponden al Presidente de la República por disposición expresa de la Ley.

Párrafo reformado DOF 23-05-2006

Cuando, por razón de la materia y de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal u otras disposiciones legales aplicables, se requiera de la intervención de otras dependencias, la Secretaría ejercerá sus atribuciones en coordinación con las mismas. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que ejerzan atribuciones que les confieren otros ordenamientos cuyas disposiciones se relacionen con el objeto de la presente Ley, ajustarán su ejercicio a los criterios para preservar el equilibrio ecológico, aprovechar sustentablemente los recursos naturales y proteger

el ambiente en ella incluidos, así como a las disposiciones de los reglamentos, normas oficiales mexicanas, programas de ordenamiento ecológico y demás normatividad que de la misma se derive. Artículo reformado DOF 13-12-1996.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X.- La prevención y el control de la contaminación generada por el aprovechamiento de las sustancias no reservadas a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza similar a los componentes de

los terrenos, tales como rocas o productos de su descomposición que sólo puedan utilizarse para la fabricación de materiales para la construcción u ornamento de obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN VIII

INVESTIGACIÓN Y EDUCACIÓN ECOLÓGICAS

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

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

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

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

SECCION V

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

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

I.- Obras hidráulicas, vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, carbo ductos y poliductos;

II.- Industria del petróleo, petroquímica, química, siderúrgica, papelera, azucarera, del cemento y eléctrica;

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

ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

II.III. ÁMBITO ESTATAL

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

TITULO PRIMERO

DEL ESTADO Y SU TERRITORIO

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

[Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

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

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo
- b) Los Programas Operativos Anuales

- c) El Presupuesto de Egresos del Municipio
- d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado

CAPÍTULO TERCERO

PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN DEMOCRÁTICA

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

CAPÍTULO SÉPTIMO

CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN

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

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

TÍTULO CUARTO

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

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO

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

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

II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

III. Los Planes de Zona Metropolitanas y Áreas Conurbadas

IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano

IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de Centro de Servicios Rurales

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

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

CAPITULO UNDECIMO

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

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

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

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

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

II.- Los Municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de

comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

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

IV.- Los Municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley 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 elaborara el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

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

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

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

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

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

CAPITULO DUOCESIMO

DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

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

I.- El Municipio de que se trate

II. El Poder Ejecutivo del Estado

III. La Secretaría

IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I.- En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos de suelo y sus actividades. II.- En la zona que no se determinen de conservación:

a) Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrán establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electrizada o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberá implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se requiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

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

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

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

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

SECCIÓN II

ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando ésta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

I. Cada ecosistema dentro de la Entidad tiene sus propias características y funciones que deben ser respetadas.

II. Las áreas o zonas dentro de los asentamientos tienen una vocación en función de sus recursos naturales, de la distribución de la población y de las actividades económicas predominantes.

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

SECCIÓN III

INSTRUMENTOS ECONÓMICOS

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

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

SECCIÓN IV

REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

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

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

- I. La formulación y aplicación de las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda.

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

II.IV. ÁMBITO MUNICIPAL

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

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;

- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;
- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

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

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

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

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

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

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto 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 planeamientos 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 planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia 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 el presente Reglamento.

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Limite del Centro de Población;
- II. No se altere la delimitación entre áreas urbanizables y las no urbanizables,
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en al 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 del 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 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA DE LA ZONIFICACIÓN

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

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

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

II.IV.II. Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua

Aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria 08/18 de fecha 25 de Abril del 2018. Publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, N° 24-II, de fecha 14 de Mayo del 2018. Última modificación mediante acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 11/18, celebrada el día 13 de Junio del 2018. Publicada en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, N° 27-II, de fecha 18 de Junio del 2018. Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua. Subdirección de Normatividad y Proyectos Especiales.

Artículo 2. El objeto del presente Reglamento es:

- I. Regular las atribuciones del Municipio de Chihuahua en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al medio ambiente;

- II. La formulación de la política ambiental municipal, mediante la instrumentación de la protección, conservación y restauración de los ecosistemas en el Municipio de Chihuahua, así como prevenir y controlar los procesos de deterioro ambiental, coadyuvando con las demás normas legales existentes en la materia; y
- III. La elaboración y aplicación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático y la mitigación de emisiones de gases efecto invernadero (GEI), en el Municipio de Chihuahua.

III.- ANTECEDENTES

III.I. ALCANCES DEL PLAN

Se pretende modificar el uso de suelo Habitacional H35 a Comercio y Servicios y el C.O.S. para un predio urbano de forma rectangular con una superficie total de 313.65 m² siendo en una fracción su uso actual de Talleres de servicio y reparación de más de 300 m², mantenimiento automotriz, propiedad del Ing. Natalio Flores Ramos, se localiza en la Calle Fray Toribio de Benavente N^o 4316 esquina con la Calle Fray Francisco de Jiménez del Fracc. Los Frailes en la Ciudad de Chihuahua, Chih.

III.I.I. Definición del Área de Estudio

El área de estudio se delimita por las siguientes vialidades, al norte por la C. Izalco, al sur por la Av. de las Américas, al este por la C. Manuel González Cossío y al oeste por la Av. Francisco Villa, esta área contiene usos habitacionales en diversas densidades, así como usos comerciales, mixtos, educativos y recreativos. El polígono que se analizará consta de una superficie aproximada de 180 has.

Se considera 0.8 km. aproximadamente de radio de influencia para este análisis desde el predio de aplicación, ya que, esta zonificación contiene una gran variedad de usos que son relevantes para determinar factores sociales, ambientales, técnicos y de esta manera nutrir esta propuesta de modificación al Plan.

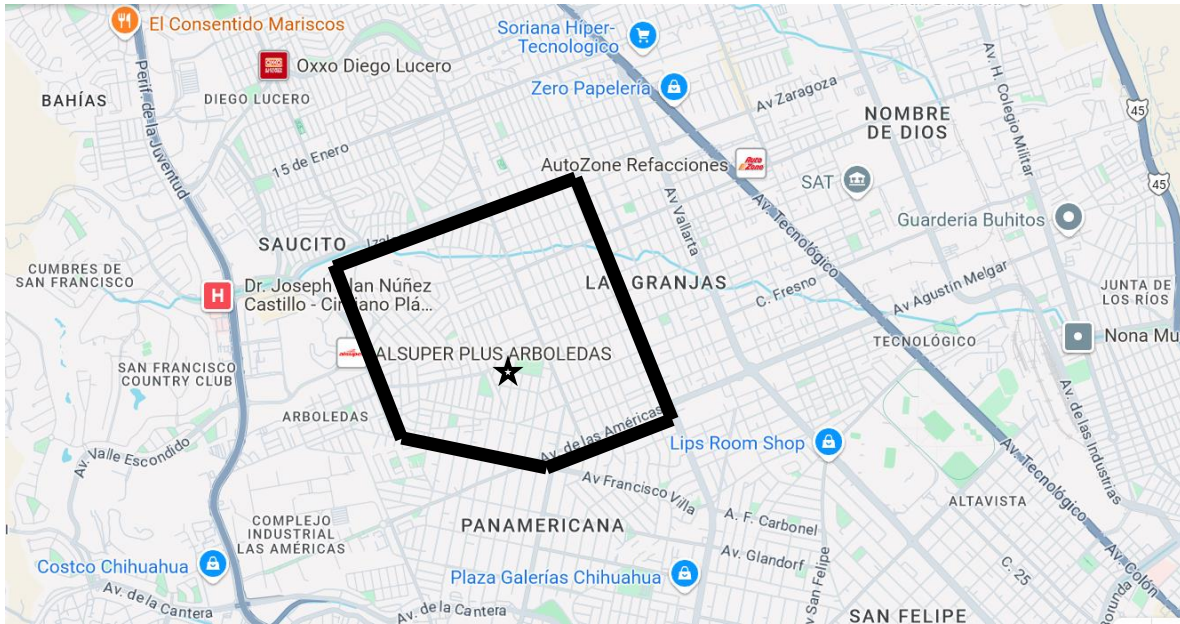


Imagen 2.- Área de Estudio
Fuente: Elaboración propia.

III.I.II. Definición del Área de Aplicación

El Área de Aplicación corresponde a unas superficies de terreno de 313.65 m² y de construcción 212.28 m² con clave catastral 183-010-022, actualmente cuenta con uso de suelo H35 y se localiza en las Calles Fray Toribio de Benavente y Fray Francisco de Jiménez; actualmente se puede observar una serie de negocios comerciales, talleres de servicio y reparación así mismo tanto equipamiento educativo como recreativo entorno cercano a este cruce vial.

El área de aplicación presenta las siguientes colindancias:

- Al Nororiente colinda con Lote N^o 18 en 25.50 m.
- Al Suroriente colinda con Propiedad Privada en 12.30 m.
- Al Surponiente colinda con Calle Fray Francisco de Jiménez en 25.50 m.
- Al Norponiente colinda con Calle Fray Toribio de Benavente en 12.30 m.

El uso de suelo del área de aplicación establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización es Habitacional H35.

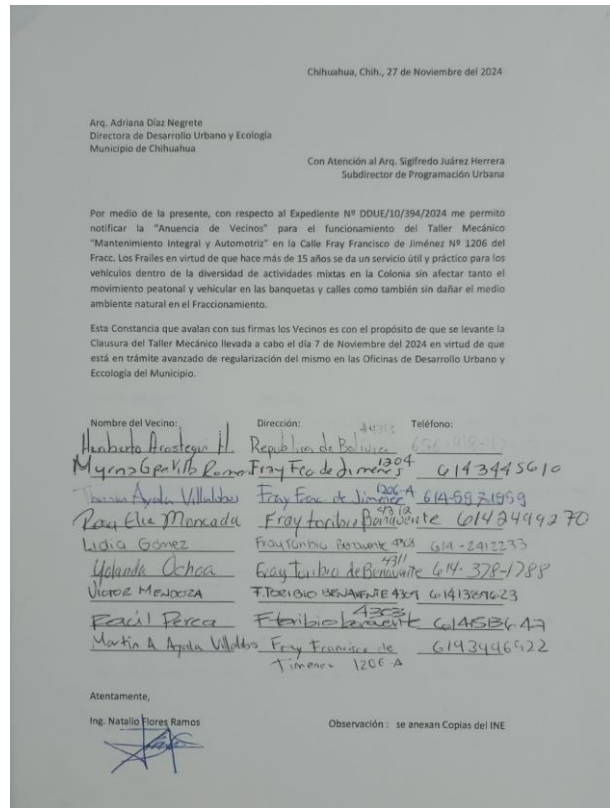
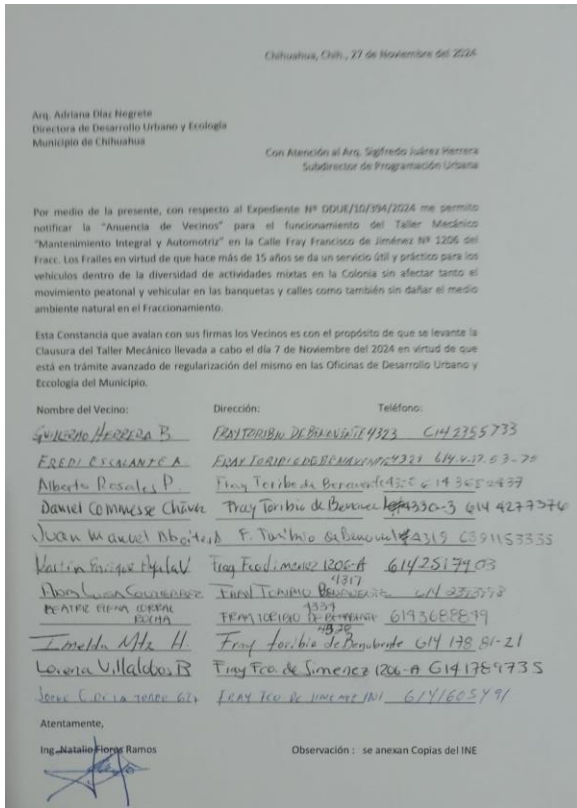


Imagen 5.- Anuencia de Vecinos Fuente: Elaboración propia.

III.II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

III.II.I. Descripción de Propietarios y Régimen de Propiedad

La acreditación de propiedad se describe en la Escritura No. 6320 Volumen doscientos veintiocho, es propiedad privada a nombre de Natalio Flores Ramos; registrado bajo el numero 1494 a folio 46 del libro número 2464 de la sección primera el día 16 de Abril del 2008; siendo evidencia de la ocupación legal del predio en estudio de planificación urbana con una superficie de 313.65 m2 con clave catastral 183-010-022 y clave catastral estándar 08-001-019-00-0001-183-010-00022-00-0000, corresponde al inmueble ubicado en la Calle Fray Toribio de Benavente N° 4316 del Fracc. Los Frailes en esta Ciudad de Chihuahua.

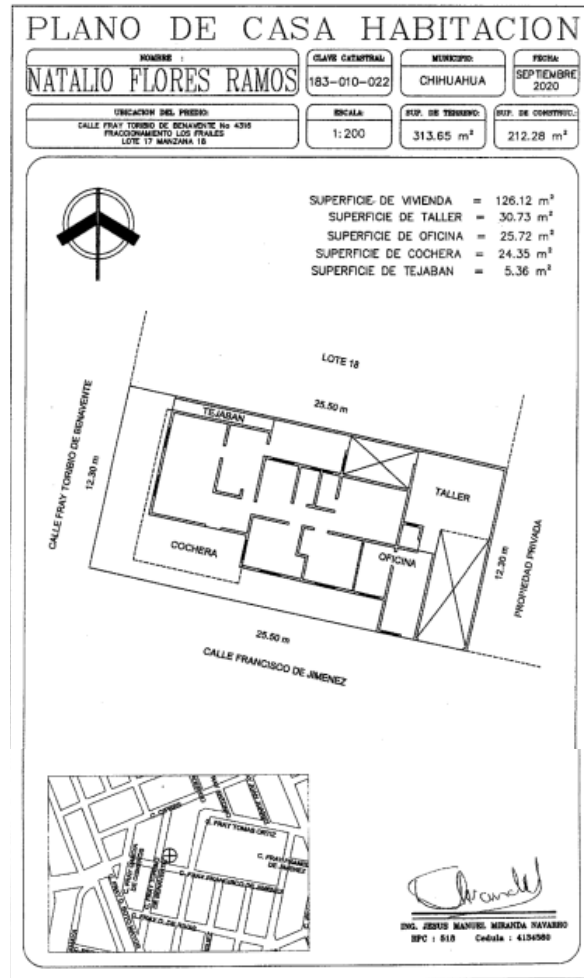


Imagen 6- Plano Catastral del Predio

Fuente: Elaboración propia.

DIAGNÓSTICO

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

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización contempla una línea de acción importante, sobre la cual se fundamenta el presente estudio. La

consolidación de la mancha urbana actual, mediante las políticas de densificación acorde con la Ciudad Cercana como el despertar del potencial dormido de las ciudades mexicanas.

III.III.I. Ámbito Regional

El Estado de Chihuahua representa el 12.6% del territorio nacional lo que lo ubica en el estado más grande del país. Y es una de las 32 entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos y se encuentra dividido por 67 municipios. El Estado de Chihuahua colinda al norte con Estados Unidos de América, al este con Coahuila de Zaragoza y Durango; al sur con Durango y Sinaloa y al oeste con Sinaloa, Sonora y la Unión Americana.

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

III.III.II. Ámbito Urbano

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

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

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

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

III.III.III. Ámbito de Influencia

El centro norte de la ciudad ha tenido un desarrollo progresivo, la consolidación de los corredores de la Av. Américas, la Av. José María Iglesias y la Av. Francisco Villa han generado desarrollo comercial y de servicios que permiten una dinámica económica activa.

III.IV. ESTRUCTURA URBANA

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

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

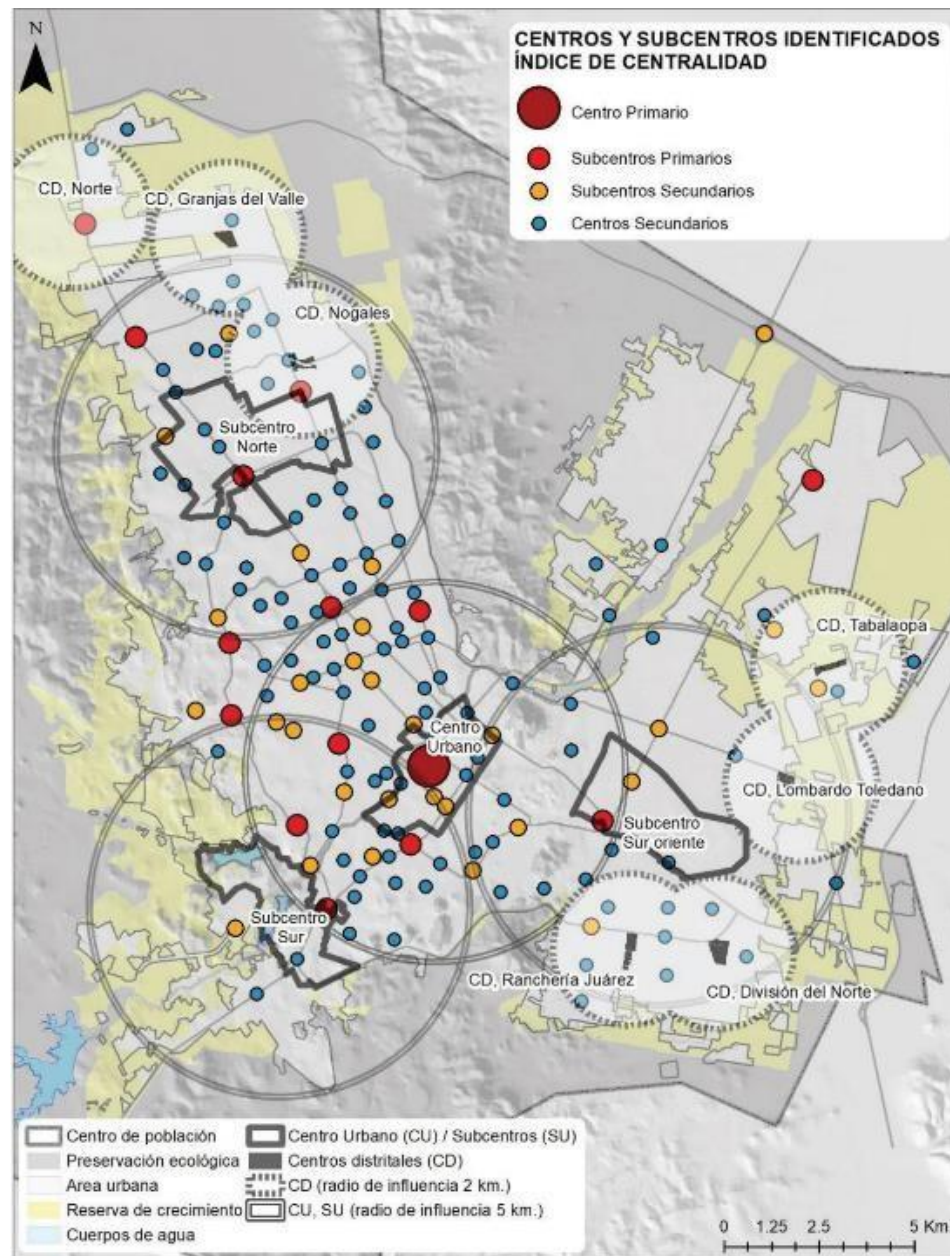


Imagen 7.- **Índice de Centralidad**

Fuente: Implan 2021.

III.IV.I. Estructura Primaria

Aunque, si bien el primer objetivo general del PDU 2040 del año 2016 plantea consolidar Chihuahua como una ciudad compacta, impulsando en principio la ocupación de suelo vacante al interior, el plan actualmente vigente no ofrece instrumentos ni lineamientos estratégicos para posibilitarla.

A la fecha, el centro urbano más los tres subcentros propuestos y los diversos centros distritales, los cuales buscan una ciudad policéntrica, no se han consolidado.

Los usos mixtos han tenido escaso impulso, especialmente los relacionados a usos habitacionales, no así la variedad de ellos, especialmente los de comercio y de servicios, que sí se han estado consolidando en las colonias y los fraccionamientos abiertos de la mancha urbana, como es el caso del Fracc. Los Frailes, así como en los corredores urbanos. El polígono en estudio se encuentra entre los radios de influencia del Subcentro Sur y Centro Urbano. En nuestra área de estudio se consideran corredores de gran actividad: la Av. Américas, la Av. José María Iglesias y la Av. Francisco Villa.

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

Entre las zonas destacadas en el área de estudio podemos encontrar, en una mayor porción el uso habitacional representado por fraccionamientos como Los Frailes, Arboledas, Colinas del Sol, Lomas del Sol, Panorámico y Las Granjas; el uso Industrial representado por Termotec de Chihuahua e Integer Acro Automotriz; y el uso Comercio y Servicios a partir de los corredores generados en la Av. Américas, la Av. José María Iglesias y la Av. Francisco Villa con diversas tipologías de comercios y servicios.

Además, se puede localizar el uso de Equipamiento diverso, como equipamiento educativo representado por la Guardería Pequeños Genios, Colegio de Chihuahua, Secundaria Técnica N^o 46, Preparatoria Ignacio Allende, Colegio de Bachilleres N^o 4; y equipamiento recreativo representado por Parque Los Frailes, Jardín San Francisco, Jardín Las Arboledas en donde se dan las actividades deportivas al aire libre.

III.IV.II. Zonificación Secundaria

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H-35 Viv/Ha**, contando con acceso inmediato a la vialidad local Calle Fray Toribio de Benavente, dentro del Fraccionamiento Los Frailes.

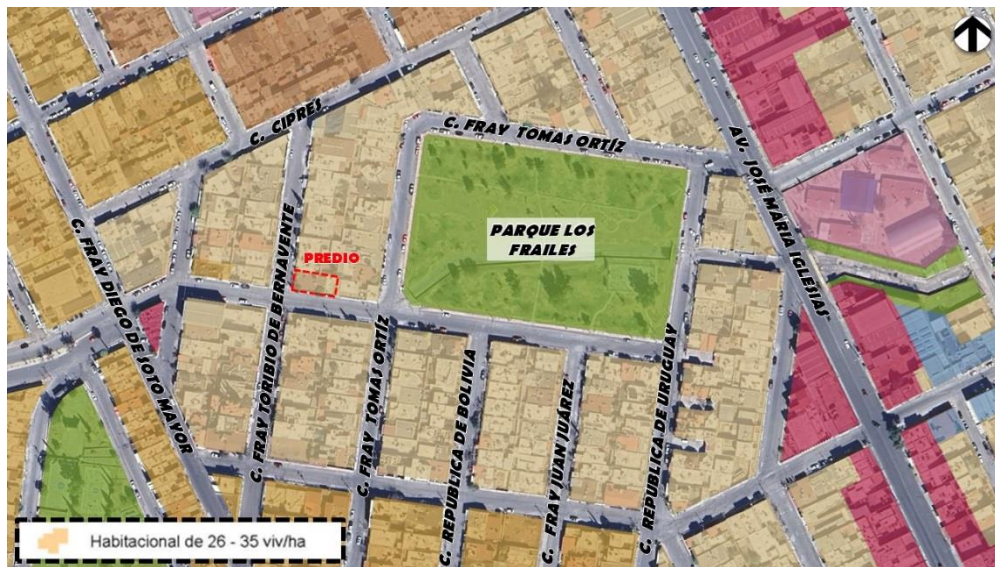


Imagen 8.- **El Predio y su Uso de Suelo Habitacional H45 Viv/Ha, definido dentro de la Zonificación Secundaria**

Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

Respecto al contexto inmediato la zona es principalmente habitacional con densidades H35, H45 y H60, así mismo se observan usos de equipamiento urbano, recreación y deporte, y algunos usos de Comercio y Servicios, mixto moderado y bajo e industria de bajo impacto.

Imagen 9.- **Zonificación Secundaria**

Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

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

A continuación, se muestra la normatividad correspondiente al uso habitacional con densidad H35:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

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

Imagen 10.- **Tabla de Zonificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar**

Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

III.V. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

III.V.I. Atractores

Se reconocen atractores industriales de constantes fuentes de empleo a través de esta ligera industria que utiliza la fuerza de trabajo en su mayoría de los habitantes de la zona en su entorno inmediato.

Imagen 11.- **Termotec de Chihuahua - Integer Acro Automotriz**

Fuente: Elaboración propia.

III.V.II. Núcleos de Actividades

En relación a estos núcleos, el área de estudio contiene, además de las actividades industriales, las relativas a la educación y a la recreación mediante centros escolares y parques vecinales.



Imagen 12.- **Colegio de Bachilleres N° 4**
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 13.- **Parque Los Frailes**
Fuente: Elaboración propia.

III.V.III. Corredores Urbanos

Estos elementos se constituyen como concentradores y atractores urbanos por las actividades mixtas que se desarrollan en ellos, siendo una función primordial la de permitir la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

En el área se localizan en dicha zona de estudio los siguientes:

Corredor Av. Américas, Corredor Av. José María Iglesias, Corredor Av. Francisco Villa



Imagen 14.- **Av. América;**
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 15.- **Av. José María Iglesias;**
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 16.- **Av. Francisco Villa**
Fuente: Elaboración propia.

III.VI. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son fundamento importante en la planificación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática del área de estudio.

III.VI.I. Valor del Suelo

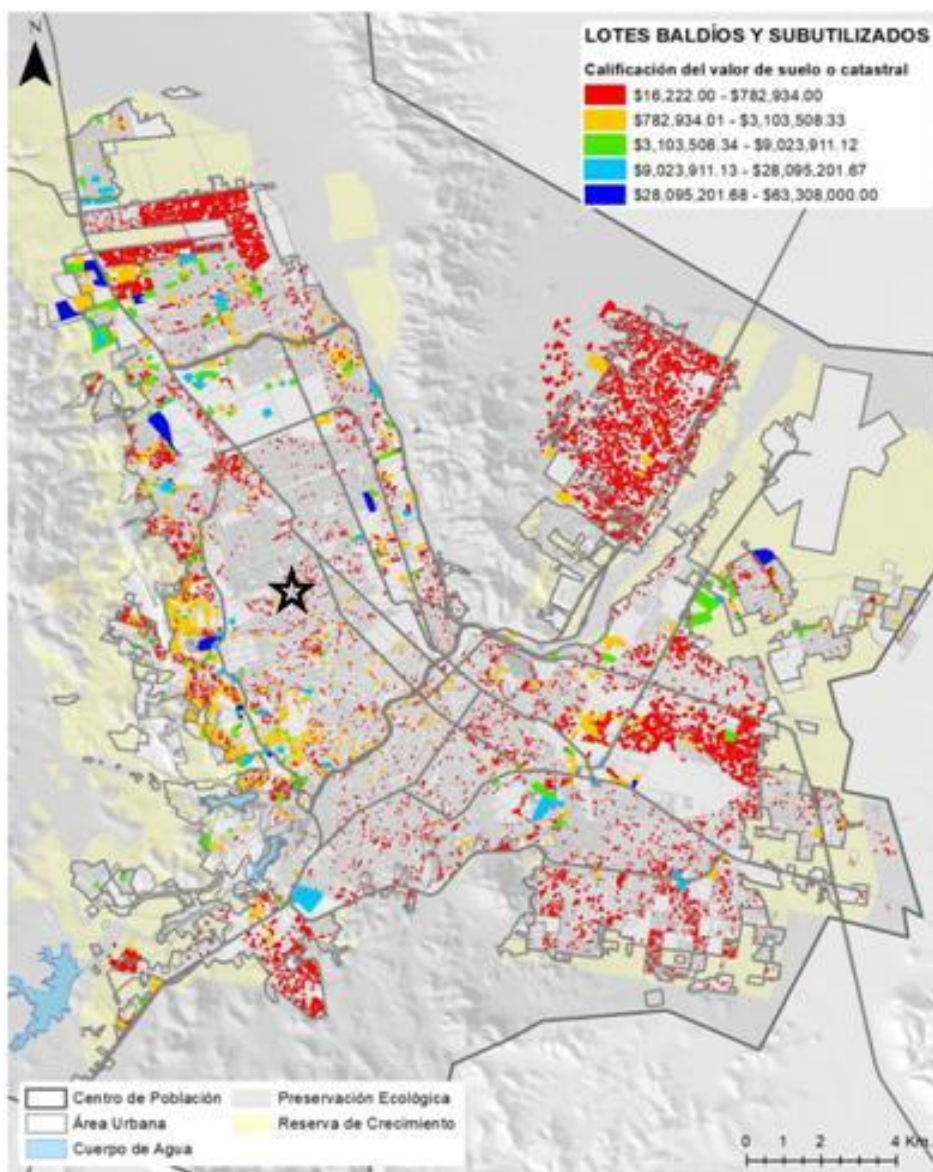


Imagen 17.- **Calificación del Valor de Suelo o Catastral al 2018**

Fuente: Subdirección de Catastro Municipal.

La ponderación de los valores del suelo de los predios objeto de este estudio no tiene por objeto llegar a determinar números absolutos. Esto se concluye; entre otros factores, a los servicios públicos y las vialidades existentes, a los aspectos topográficos, a las factibilidades de las infraestructuras, a las cualidades paisajísticas e incluso de los estudios de planificación urbana en la zona. Considerando como base a la Cartografía y Padrón Catastral al año 2018 generada por el Municipio de Chihuahua se muestran valores de suelo en superficies a utilizarse en la mancha urbana. Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la ciudad, mientras que, en la zona sur de la ciudad se observan los más bajos; el área de estudio se localiza en el poniente de la ciudad.

III.VI.II. Análisis Demográfico

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

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

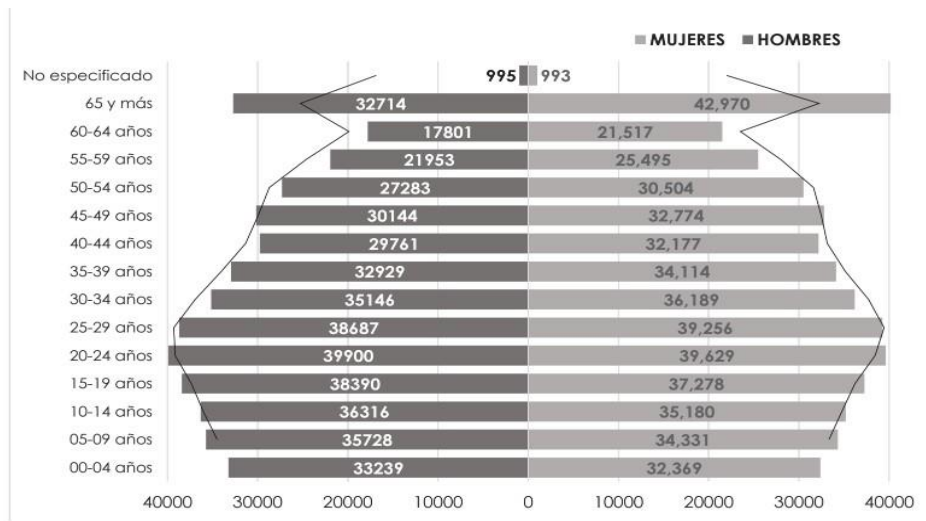


Imagen 18.- Pirámide Poblacional por Sexo y Grupos de Edad en el Centro de Población Chihuahua al 2020
Fuente: INEGI 2021.

Las transformaciones de la estructura económica con el paso del predominio de lo rural a lo urbano, ha significado un aumento al número y tamaño de la ciudad. Actualmente de la población municipal, alrededor del 97 % se concentra en la Ciudad de Chihuahua.

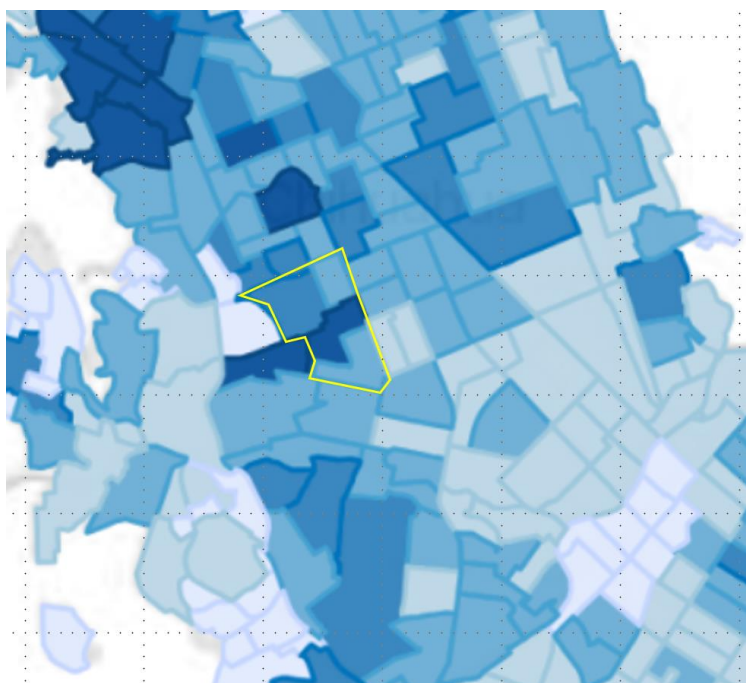


Imagen 19.- **AGEBs en Área de Estudio**

Fuente: INEGI 2020.

ID	POBLACION TOTAL	MUJERES	HOMBRES	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS HABITADAS	DISCAPACIDAD	PEA	POBLACION AFILIADA
12999	1,812	931	881	759	707	78	1,061	1,659
12984	3,816	2,041	1,775	1,419	1,224	167	2,001	3,512
11952	3,057	1,644	1,413	1,012	920	70	1,674	2,764
12912	1,720	921	799	656	603	101	885	1,584
	10,405	5,537	4,868	3,846	3,454	416	5,621	9,519

Según datos estadísticos del INEGI la población dentro de este radio de estudio es de 10,405 habitantes de los cuales 5,537 son mujeres y 4,868 son hombres; 416 habitantes cuentan con alguna discapacidad y la población afiliada a algún servicio médico es de 9,519 habitantes; la población que se reconoce activa de 12 y más es de 5,621 habitantes; en lo que respecta a la vivienda, existen 3,454 viviendas habitadas de un total de 3,846 viviendas.

III.VI.III. Análisis Económico

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

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

En el área de estudio la concentración de empleo se considera media debido a la concentración de fuentes de empleo en el sector, además, de núcleos considerables de comercio existentes en los corredores urbanos cercanos.

III.VII. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

El medio físico natural es determinante para establecer las políticas de desarrollo y consolidación urbanas, así como para encontrar la aptitud y la capacidad de carga del territorio.

Su estudio sustenta la toma de decisiones para los análisis de la convivencia en la ciudad y el ambiente en su cuidado y conservación mutuos, por ser factores intrínsecamente relacionados. Incluye todos los elementos geográficos, edafológicos, climáticos, hidrográficos, geológicos, biológicos y estructurales que componen el entorno natural y urbano. Estas características influyen en el desarrollo de la ciudad.

El estudio geológico del centro de población tiene como objetivo identificar y delimitar las áreas litológicas, así como los principales rasgos estructurales que permitan evaluar las oportunidades y restricciones que ofrezca al desarrollo urbano. (SEDATU 2017: 72).

El área de estudio se localiza según la clasificación geológica en material sedimentario (Servicio Geológico Mexicano), la clasificación litológica en un conglomerado policíclico, éste se utiliza comúnmente como material de construcción, rocas de gran tamaño son trituradas para después ser clasificadas en diferentes tamaños, para la construcción de viviendas y carreteras.

El predio en estudio, ya se localiza en una zona consolidada, las calles se encuentran pavimentadas y los comercios en su mayoría se encuentran consolidados también en edificaciones adecuadas según los servicios de oferta.

III.VII.I. Clima

El objetivo del análisis del clima se relaciona con la toma de decisiones para la definición de usos y aptitudes del suelo y detectar posibles riesgos ambientales asociados al cambio climático (SEDATU, 2017, 77).

Según la clasificación KOPPEN15, la mayor parte del centro de población se encuentra en la región climática B51kw, semiárida, templado, con temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperaturas del mes más caliente mayor de 22°C, con lluvias en verano.

Hacia el oriente de la ciudad se encuentra la región 13 B5ohw, la cual es árida, semicálido, con temperatura entre 18°C y 22°C, con temperatura del mes más frío menor de 18°C y temperatura del mes más caliente mayor de 22°C.

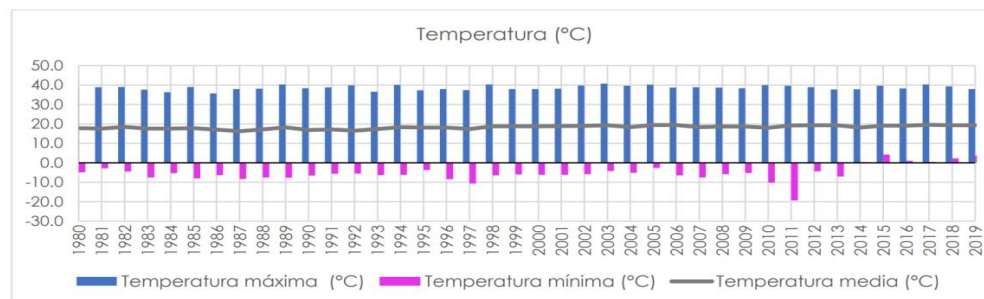


Figura 1. Promedio multianual de temperatura. Elaboración propia con datos de CONAGUA 2020¹⁷.

El clima semiárido es el que prevalece en la zona urbanizada y, a medida que se aleja de ella, el clima se vuelve árido.

Los vientos predominantes provienen del sur - sureste en la mayoría de los meses del año. Prevalecen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre 1.3 y 3.88 km/hr.

El predio de estudio se localiza cerca de zona susceptible de inundación; más sin embargo, por su condición topográfica no es receptor de agua pluvial generador de estancamientos, el flujo de agua de lluvia que viene de la Av. de las Águilas se dirige hacia el canal artificial de concreto que cruza el Parque de los Frailes para seguir su cauce aguas abajo a desembocar, después de cruzar una parte de la ciudad, finalmente en el Río Sacramento, siendo este último el receptor de las aguas pluviales.



Imagen 20.- **Pendiente del Canal Artificial desde la Calle Fray Francisco de Jiménez**
Fuente: Elaboración propia.

III.VII.II. Topografía

El objetivo de estudiar la topografía es analizar la elevación del terreno para determinar su potencial y limitaciones para el uso urbano. (SEDATU 2017, 74).

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

El predio se localiza en una curva de nivel más alta mientras que el flujo de agua se localiza en una curva de nivel más baja donde se observa que las pendientes tanto la longitudinal como la transversal así como el estado físico del predio en estudio es óptimo para el buen desplazamiento del flujo pluvial hacia el canal artificial de concreto debido a sus inclinaciones mínimas que permiten la realización de las actividades cotidianas de los habitantes y los transeúntes en el área peatonal y el área de circulación vehicular de manera fácil y segura al acceso del inmueble por sus dos frentes.

III.VII.III. Hidrología

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la Subcuenca Hidrológica La Galera que cuenta con 10.924 km², de los cual el 95% de la superficie se localizan en la zona catalogada como urbana y el 5% restante en zona catalogada como cerril o lomerío, el largo total desde su inicio y hasta su recarga al Río Chuvíscar es de 8,311.84 m y su pendiente media es de 1.45%.

Cercanos al predio se localizan dos arroyos, el primero se encuentra al sur a unos cuantos metros frente al predio, el arroyo denominado la Galera Sur, en su tramo más cercano al polígono de aplicación, su estructura hidráulica se encuentra sobre la Calle Fray Francisco de Jiménez, así mismo se observa un punto de riesgo medio por inundación. A una distancia de 710 m al norte del predio, se localiza el Arroyo la Galera Norte, encontrándose canalizado en la porción más cercana al predio, y con algunos puntos de riesgo por inundación, a lo largo de su cauce. Las pendientes de estos cuerpos de agua desembocan hacia el oriente, llevando su cauce hacia el Río Chuvíscar.



Imagen 21.- **Arroyo la Galera Norte y Arroyo la Galera Sur**

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 22.- **Subcuencas Hidrológicas en el Predio**
Fuente: Elaboración propia.

En conclusión, el predio se encuentra cercano a varios puntos de riesgo por inundación, por lo que se deberá de plantear pendientes adecuadas, para evitar posibles inundaciones al interior, así como seguir las indicaciones que se establecen en el Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.

III.VII.IV. Aguas Subterráneas

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

Acuífero Sauz - Encinillas

Acuífero Laguna del Diablo

Acuífero Laguna de Hormigas

Acuífero Chihuahua - Sacramento

Acuífero Tabalaopa - Aldama

Acuífero Aldama - San Diego

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

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

III.VII.V. Composición del Suelo

El tipo de roca es sedimentaria, donde se localizan rocas: caliza, volcanocástico, lutita-arenisca, caliza-yeso, caliza-lutita, arenisca-toba intermedia, arenisca conglomerada, lutita, arenisca y conglomerado.

III.VII.VI. Vegetación

En el área de estudio se localiza vegetación, sobre todo en el Parque Los Frailes el cual es atravesado por un canal artificial de concreto, se observa dicha vegetación siempre verde, además de este pulmón, se localizan varias áreas verdes como son el Jardín San Francisco y Jardín Las Arboledas entre otros, así que, podría considerarse como suficiente la vegetación en el sitio.



Imagen 23.- **Parque Los Frailes**
Fuente: Elaboración propia.

III.VIII. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

III.VIII.I. Vivienda

El uso de suelo habitacional dentro del área de estudio según la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización señala densidades medias, se observa la construcción ordenada con diversas tipologías.



Imagen 24.- **Viviendas en el Área de Estudio**
Fuente: Elaboración propia.

Los diferentes Fraccionamientos que se localizan en la zona de estudio en esta ciudad son, por ejemplo: Los Frailes, Arboledas, Colinas del Sol, Lomas del Sol, Panorámico y Las Granjas, entre otras colonias.

Estos Fraccionamientos al ser normados tanto por el Reglamento de Construcción y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua como por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua cuidan su imagen urbana de manera aceptable y su diversa tipología similar con sus variaciones en sus fachadas.

III.VIII.II. Comercio y Servicios

Según datos del Denu se localizan muy diversos establecimientos, de los cuales se rescatarán en este documento de análisis los que se encuentran dentro del área de estudio que se delimito en las primeras páginas del presente donde se describe un radio aproximado de 0.8 km alrededor del predio específico, prospecto a desarrollar.

Se localizan unidades económicas diversas; en lo referente a comercio y servicios, en parte del perímetro del área de estudio es quien contiene este uso principalmente sobre Av. Américas y Av. Francisco Villa y al interior del perímetro en Av. José María Iglesias. El comercio al por menor en la zona de carácter local el Denue nos arroja que los establecimientos se encuentran operando en esta zona de estudio.



Imagen 25.- **Comercio y Servicios sobre Av. Américas y Av. Francisco Villa**
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 26.- **Comercio y Servicios en Av. José María Iglesias**
Fuente: Elaboración propia.

III.VIII.IV. Equipamiento

En los datos cotejados en el Denué se localizan establecimientos con operaciones educativas. En el Área de Estudio se localizan preponderantemente como equipamiento educativo elementos sobresalientes o de envergadura como la Guardería Pequeños Genios, el Colegio de Chihuahua, la Secundaria Técnica N° 46; la Preparatoria Ignacio Allende, el Colegio de Bachilleres N° 4, además, entre otros, el Denué reconoce también entre el equipamiento más centros educativos que dan servicio a los habitantes del área de estudio.

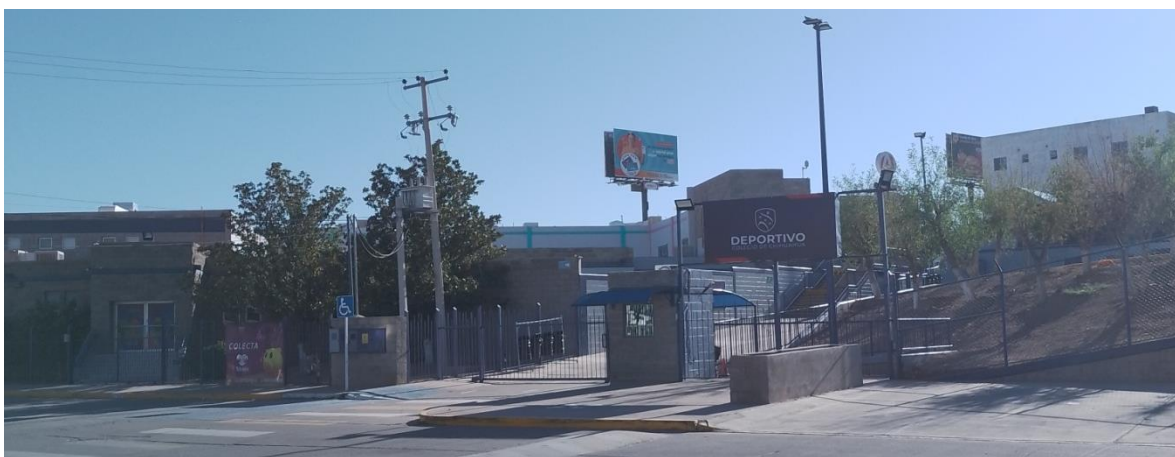


Imagen 27.- **Colegio de Chihuahua en Av. Huancune**
Fuente: Elaboración propia.



Imagen 28.- **Colegio de Bachilleres N° 4 en Calle José Ángel Vizcaíno**
Fuente: Elaboración propia.

En la Zona de Análisis se ubican y precisan sobresalientemente como equipamiento de carácter complementario Centros Religiosos tanto de la Iglesia Católica como de la Iglesia Protestante.



Imagen 29.- **Parroquia San Antonio de Padua en Calle República de Bolivia**
Fuente: Elaboración propia.

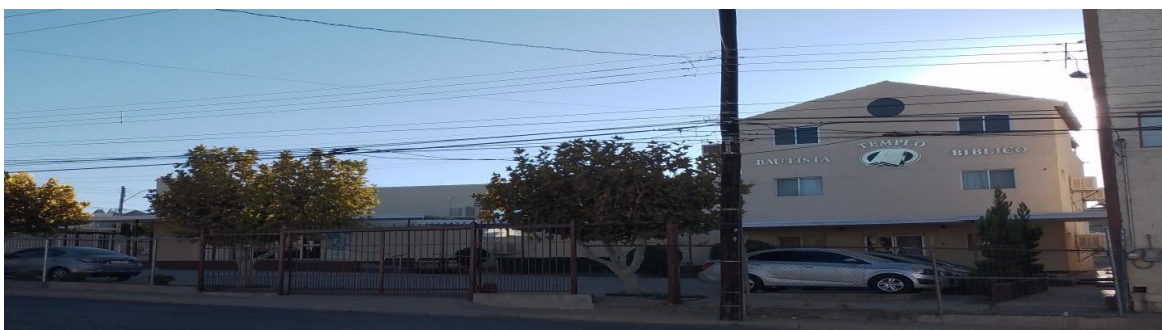


Imagen 30.- **Templo Bautista Bíblico en Av. José María Iglesias**
Fuente: Elaboración propia.

Así mismo, en el Área de Estudio se localiza notoriamente como equipamiento de carácter fundamental para la salud y atención del género femenino un edificio exclusivo.



Imagen 31.- **Clínica de la Mujer en Av. Río de Janeiro**
Fuente: Elaboración propia.

Como referencia de los elementos de equipamiento general, la relación de sectores del Equipamiento Urbano del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización, al compararla con el equipamiento actual se ve el nivel adecuado en esta área de la ciudad que hay para cubrir las necesidades de los habitantes para su bienestar social, siendo requerimientos fundamentales del desarrollo humano.

III.VIII.V. Predios Baldíos

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

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

En el entorno del predio en cuestión no existen terrenos baldíos en el Fracc. Los Frailes, más bien en el contexto existe una planificación urbana al haber un desarrollo que impulsa la diversidad de usos urbanos lo que hace a esta zona de la ciudad que tenga casi una nula ocupación y una utilización deficiente de la infraestructura urbana existente que genera los ingresos tributarios para el Municipio.

Como una de las consecuencias indeseables por la existencia de Predios Baldíos al estar sin desarrollo propicia un ambiente de inseguridad pública por la lejanía de otros asentamientos humanos, susceptible de siniestros para los pobladores del lugar; por lo que, el desarrollo a su vez genera un mejoramiento de imagen urbana, y socialmente potencializa la generación de comunidad a partir de flujo de personas realizando sus actividades cotidianas y comunes.

III.VIII.VI. Estructura Vial

La estructura vial en el apartado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización propone una estructura vial planteada mediante un esquema a futuro de libramientos y circuitos complementando a las redes viales que se encuentran en uso dentro de la

mancha urbana y permiten la conexión con el resto de la misma; dentro del ámbito de las vialidades de la ciudad existen las siguientes:

Las Vías Arteriales equivalen a la jerarquía de primer orden o primaria de distribución, con una sección mínima de 50.00 m. de 2 sentidos de circulación, ancho de banqueteta de 5.00 m. y 5 carriles de 3.50 m. por sentido, sin posibilidad de estacionarse, entre otros atributos, estas vialidades funcionan fundamentalmente como enlace entre las vialidades regionales y las primarias.

Las Vías Primarias tienen la sección mínima es de 34.00 m, de dos sentidos con anchos de banqueteta de 4.00 m. 5.00 m. 4.00 m. y 3 carriles de 3.50 m. por sentido; no cuenta con la posibilidad de estacionarse, su sección puede ser hasta un 50 % menor al contar con pares viales de la misma jerarquía, entre otros atributos. Según la Coalición de Movilidad Segura (2022) son vías de alta capacidad que permiten el flujo de tránsito vehicular entre distintos sectores de la ciudad.

Las Vías Secundarias cuentan con sección mínima de 20.00 m. con uno o dos sentidos, banquetetas de 3.00 m. y 2 carriles de 3.50 m. por sentido. Si su dimensión es menor a la indicada, la prioridad de las secciones será en relación con la jerarquía de la movilidad; existe la posibilidad de estacionarse utilizando el ancho máximo de 2.50 m. entre otros atributos. Su función es conectar las vías terciarias o locales con las primarias.

Las vialidades más importantes conectoras al lote en estudio son la Av. Américas, la Av. José María Iglesias, la Av. Francisco Villa, la Av. de las Águilas, la Calle Izalco; estas vialidades están consideradas dentro del PDU 2040, como vialidades de conexión inmediata; las cuales otorgan gran capacidad en cuanto a accesibilidad vehicular en forma ágil y segura; además, de que existe la ventaja de la continuidad por las demás calles en el entorno que son viables por el ancho de sus secciones.



Imagen 32.- **Av. Américas Sección Vial 25.00 m**
Fuente: Elaboración propia.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID:	PA-065A	Nombre de Vialidad:	AV. DE LAS AMERICAS / AV. AGUSTIN MELGAR
Jerarquía Vial:	Primaria	Tipo de Vialidad:	AV
Longitud (m):	1.309,38	Tramo Entre Vialidades A y B:	C. WASHINGTON - AV. JOSE MARIA IGLESIAS
Par Vial:	No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B:	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	25,00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	3,50	Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	5	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovia:	No	Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial:	https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-065A.png	Link De StreetMix:	https://streetmix.net/implan/1504/pa-065a

Ubicación

Localización

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

Sección Vial

NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIAS CONSIDERANDO QUE SO CARRILÓN, BANGUETAL, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERGABLES PARA SE DESARROLLO FINAL SIN CONSIDERAR LAS NORMAS APLICABLES



Imagen 33.- **Av. José María Iglesias Sección Vial 19.00 m**
Fuente: Elaboración propia.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID:	PA-104	Nombre de Vialidad:	AV. JOSE MARIA IGLESIAS
Jerarquía Vial: Primaria		Tipo de Vialidad: Av	
Longitud (m): 2.560,28		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. JUAN ESCUBA - AV. DE LAS AMERICAS/AV. AGUSTIN MELGAR	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 19,00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Carriles: 3,375		Número De Senlidos Viales: 2	
Número De Carriles Centrales: 4		Número De Carriles Laterales: 0	
Ciclo vía: No		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03primaria/PA-104.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/653/pa-104	

Ubicación

Localización

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

Sección Vial

NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON PARALELAS CORRIENDO SOBRE CARRILES BARRIDORES, ACCIONES Y TIJO RESERVA SON VEREDAS PARA SO DISERVIOS PMAV EN CONTRA DICHAS LAS PORMAS REVICABLES.



Imagen 34.- **Av. Francisco Villa Sección Vial 28.00 a 30.00 m**
Fuente: Elaboración propia.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID:	PA-080A	Nombre de Vialidad:	AV. FRANCISCO VILLA
Jerarquía Vial:	Primaria	Tipo de Vialidad:	Av
Longitud (m):	1.135,95	Tramo Entre Vialidades A y B:	AV. DE LAS AGUILAS - AV. DE LAS AMERICAS/AV. AGUSTIN MELGAR
Par Vial:	No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	28.00 A 30.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	3.16	Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	6	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovia:	Si	Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial:	https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-080A.png	Link De StreetMix:	https://streetmix.net/implan/303/pa-080a

Ubicación

Est. NASA, NGA, USGS

Localización

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

Sección Vial

NOTA: ADEMÁS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SI CAMBIA, BANQUETA, ACCIONES Y/O RESERVA SON RESERVAS PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADECIR LAS NORMAS APLICABLES



Imagen 35.- **Av. de las Águilas** Sección Vial 30.00 m
Fuente: Elaboración propia.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID:	PA-064	Nombre de Vialidad:	AV. DE LAS AGUILAS
Jerarquía Vial: Primaria		Tipo de Vialidad:	Av
Longitud (m): 722.59		Tramo Entre Vialidades A y B:	AV. GEORGE WASHINGTON - C. FRAY DIEGO SOTO MAYOR
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 30.00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles: 3.30		Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales: 6		Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovia: No		Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-064.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implar/193/pa-064	
<p>Ubicación</p>		<p>Localización</p>	
<p>Simbología: Regional Actual — Arterial Actual — Primaria Actual — Secundaria Actual — Regional Propuesta - - - Arterial Propuesta - - - Primaria Propuesta - - - Secundaria Propuesta - - -</p>			
<p>Sección Vial</p>			
<p><small>NOTA: ASIGNAR SECCIONES CON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SI CAMILÓN, BANQUETA, ACOTACIONES Y/O RESERVA SON VERTICALES PARA SU DESARROLLO FINAL DE CONTRATE DE LAS NORMAS APLICABLES</small></p>			



Imagen 36.- **Calle Izalco Sección Vial 20.00 m**

Fuente: Elaboración propia.

Anexo Documental: Secciones Viales, Estructura Vial 2023

Nuevo ID:	PA-100B	Nombre de Vialidad:	C. IZALCO
Jerarquía Vial:	Primaria	Tipo de Vialidad:	C
Longitud (m):	928.46	Tramo Entre Vialidades A y B:	AV. FRANCISCO VILLA - C. CHICHOTEPEC
Par Vial:	SI	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B:	AV. FRANCISCO VILLA A C. CHICHOTEPEC
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	20.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	3.50	Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	4	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovía:	No	Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial:	https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-100B.png	Link De StreetMix:	https://streetmix.net/implan/818/pa-100b

Ubicación

Erii, NASA, NGA, USGS

Localización

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

Sección Vial

NOTA: ALGUNAS UBICACIONES SON VARIABLERES CONSIDERANDO QUE SI CAMELÓN, BANQUETA, ACOTACIONES (O RESERVA) SON VARIABLERES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRADICCIÓN LAS NORMAS APLICABLES

La forma de llegar más directamente al Predio en Estudio es por la Av. José María Iglesias en su dirección suroriente - norponiente que intersecta con la Calle Fray Tomás Ortiz en su dirección suroriente - norponiente, dobla en la Calle República de Bolivia en su dirección nororiente - surponiente, intersecta con la Calle Fray Francisco de Jiménez en su dirección suroriente - norponiente, la cual cruza con la Calle Fray Toribio de Benavente en su dirección suroriente - norponiente donde se ubica finalmente en este cruce el Predio en Análisis para cambio de Uso de Suelo; con la amplitud de sus secciones todas las vialidades en ambos sentidos.

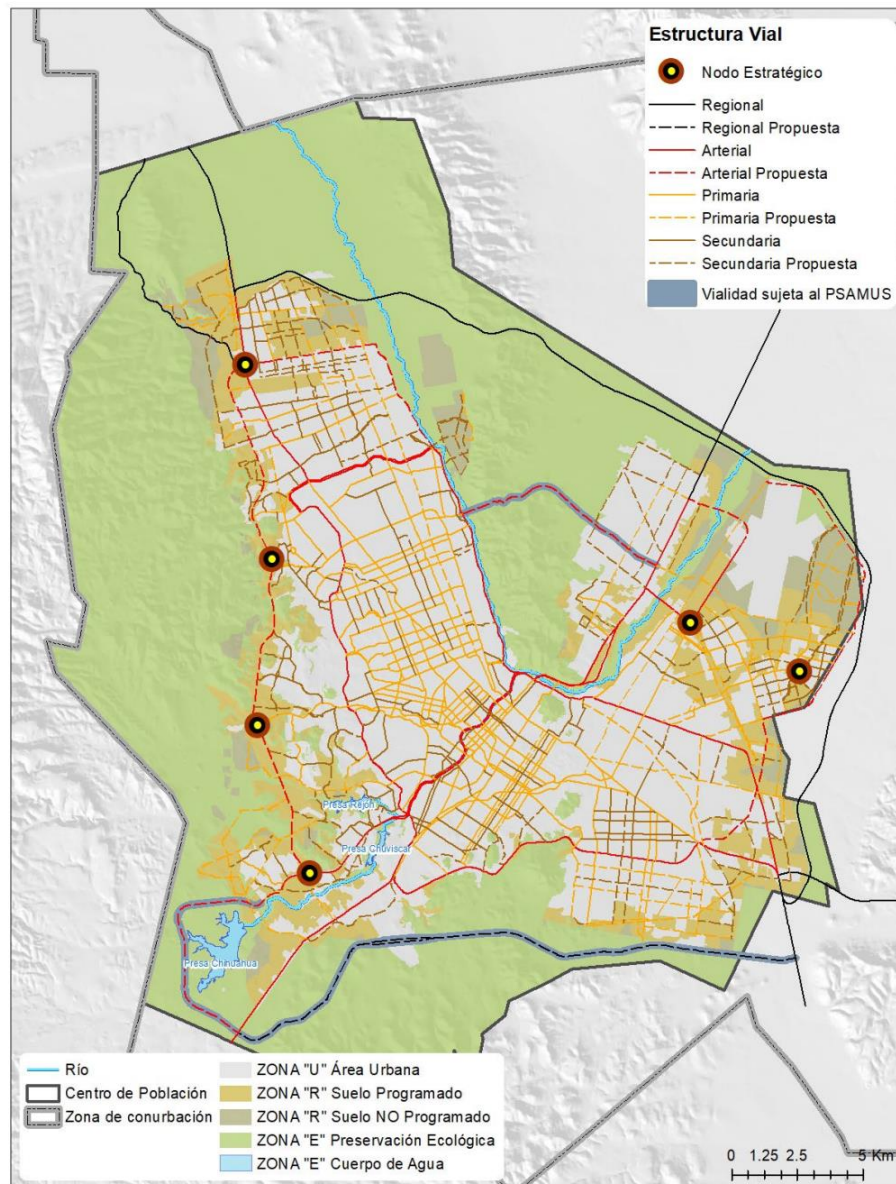


Imagen 37.- **Estructura Vial de la Ciudad de Chihuahua**

Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

Estas secciones viales, actualmente en función de su diseño proyectado conforme a la Normatividad de la Ingeniería de Tránsito y su Señalética Adecuada han contribuido a minorar el número de accidentes vehiculares.

Según a la expectativa de volúmenes vehiculares generados, la estructura vial propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización, no se modifica ni se ve impactada por la Modificación Menor de Uso de Suelo propuesta.

III.VIII.VII. Transporte Público

El Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua es una de las principales herramientas de política pública para crear ciudades saludables, competitivas y con calidad de vida para los habitantes de la ciudad.

Ésta promueve la implementación de sistemas integrales de transporte urbano de alta calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura en las ciudades, así mismo, confluye en una sola las estrategias de movilidad no motorizada, racionalización del uso del automóvil y calidad del espacio público.

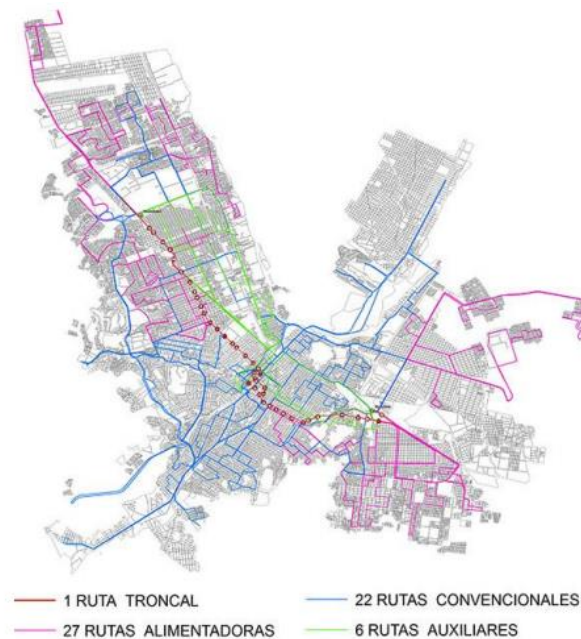


Imagen 38.- **Sistema Integral de Transporte Público**
Fuente: SDUE.

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

El consumo de agua por parte de los habitantes de Chihuahua es alto, 300 litros diarios por habitante por encima de la media nacional, que es, 250 litros por habitante y aún más si consideráramos las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), que argumenta son suficientes entre 50 y 100 litros de agua por habitante al día para satisfacer las necesidades básicas y que no surjan grandes amenazas para la salud, ni se desperdicie el valioso recurso. Por tanto, es indispensable gestar la cultura del cuidado del agua para la salud y el bienestar de los habitantes de la ciudad. La principal infraestructura de cabecera recorre la Calle Izalco con tuberías de 8" Ø , se localiza en trayectoria de la Av. Américas, una línea de 10" Ø y otra línea al interior de 14" Ø. Se ubican diversos pozos cercanos, así como diversos tanques reconocidos que dan suministro de este vital líquido a la población de este sector, además de los sectores de esta parte poniente de la mancha urbana de la ciudad. Se reconocen con el nombre de Izalco, Chichontepec y Panamericana 6. Por lo que, se considera que la infraestructura hidrosanitaria actual de la zona de estudio está consolidada.

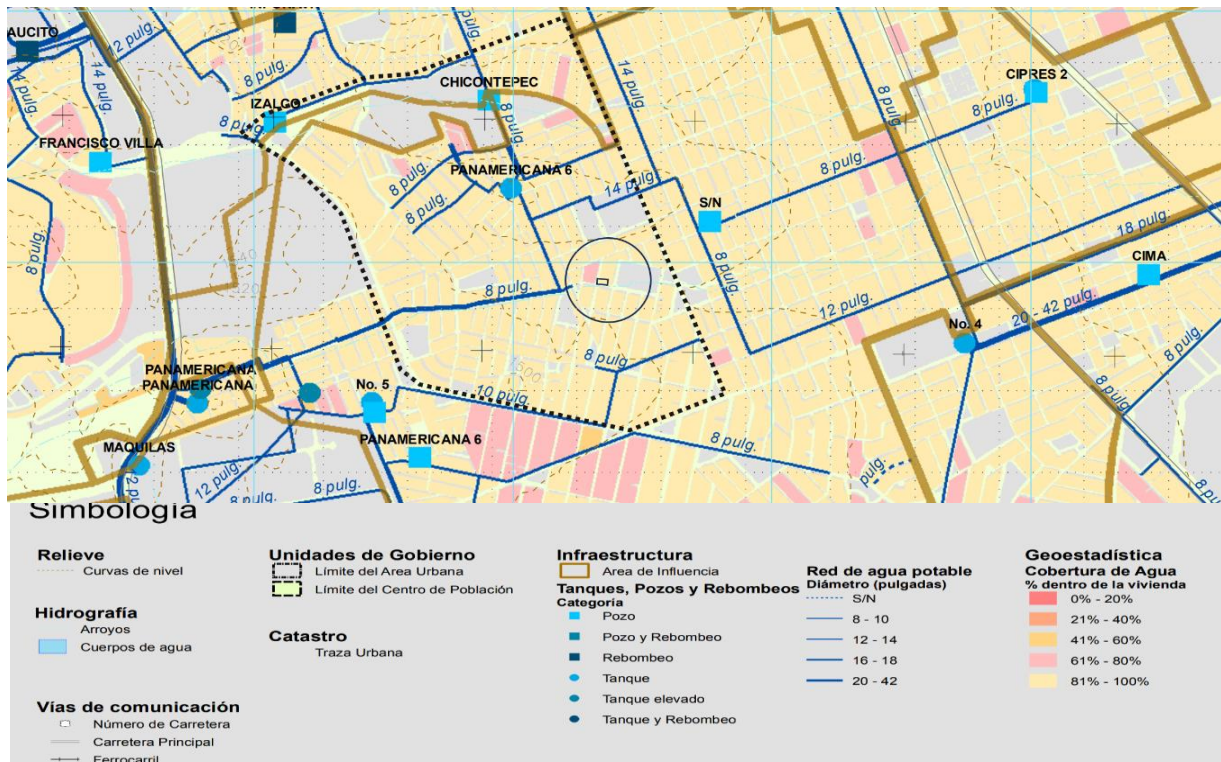


Imagen 40.- **Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario**
 Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

III.VIII.IX. Infraestructura de Agua Tratada

Se cuenta con una extensión aproximada de 143 Km. (Consejo Consultivo del Agua, A.C.), la red principal de línea morada se presenta sobre el Periférico de la Juventud Luis Donald Colosio luego se interna por C. Francisco Villa hasta casi llegar al predio en estudio con una línea de 3” Ø”.

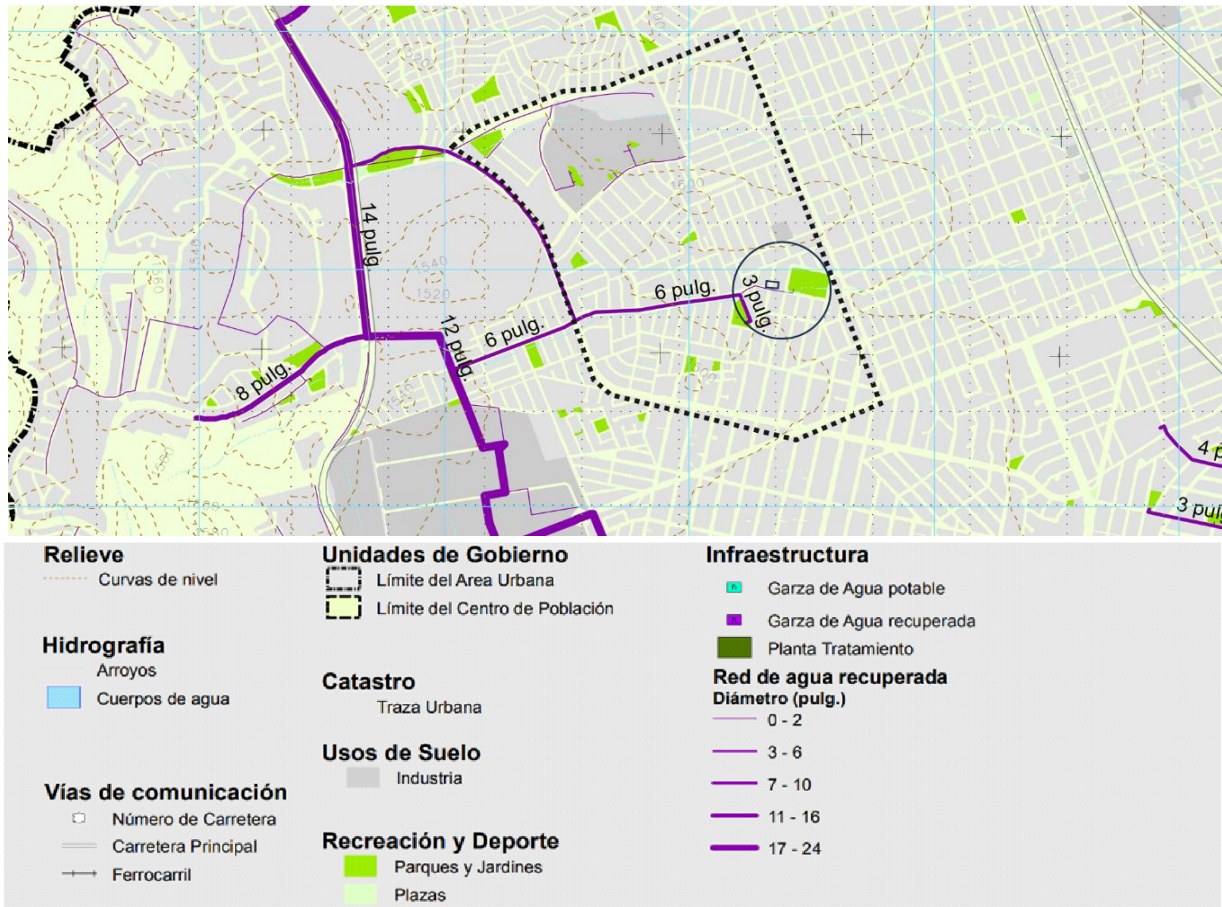


Imagen 41.- **Infraestructura de Agua Tratada**
Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

III.VIII.X. Infraestructura de Energía Eléctrica

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

generadora El Encino llegan a la subestación eléctrica ubicada en el predio Avalos, de la cual se desprenden varias líneas de transmisión de 230 kva y 115 kva a diferentes subestaciones de la ciudad.

La subestación cercana al área de estudio se localiza al surponiente en la Av. George Washington y la Calle Canguro, las líneas que la alimentan son de 115 kva y 230 kva.

III.VIII.XI. Infraestructura de Alumbrado Público

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

El alumbrado público en la Ciudad de Chihuahua tiene una cobertura en la mancha urbana óptima considerando un 86% de las manzanas que cuentan con cobertura total o parcial de alumbrado, existen 74,857 luminarias instaladas en viabilidades y espacios públicos. Como puede observarse en la siguiente imagen la cobertura en el área de estudio es buena.

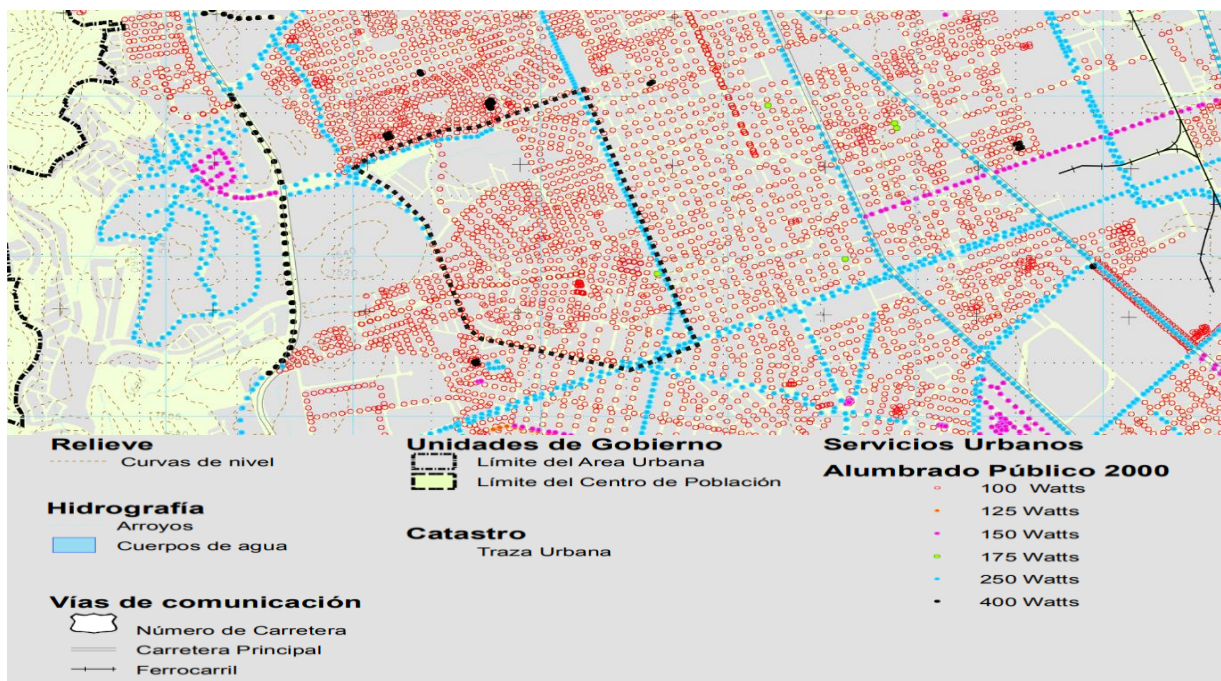


Imagen 42.- **Líneas de Alumbrado Público**

Fuente: PDU 2040 * 7ª Actualización.

III.VIII.XII. Infraestructura de Gas

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

Cobertura de Gas Natural en la Ciudad		
Fecha	Superficie (ha)	Porcentaje de crecimiento
2012	7,202.00	-
2014	7,433.00	3%
2018	7,907.00	6%

Tabla 4. Cobertura de gas natural. Fuente: ECOGAS (2018). Cartografía de ECOGAS, 2012 ,2014, 2018.

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

III.IX. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Como se puede observar el predio en estudio se encuentra fuera de influencia de sectores críticos

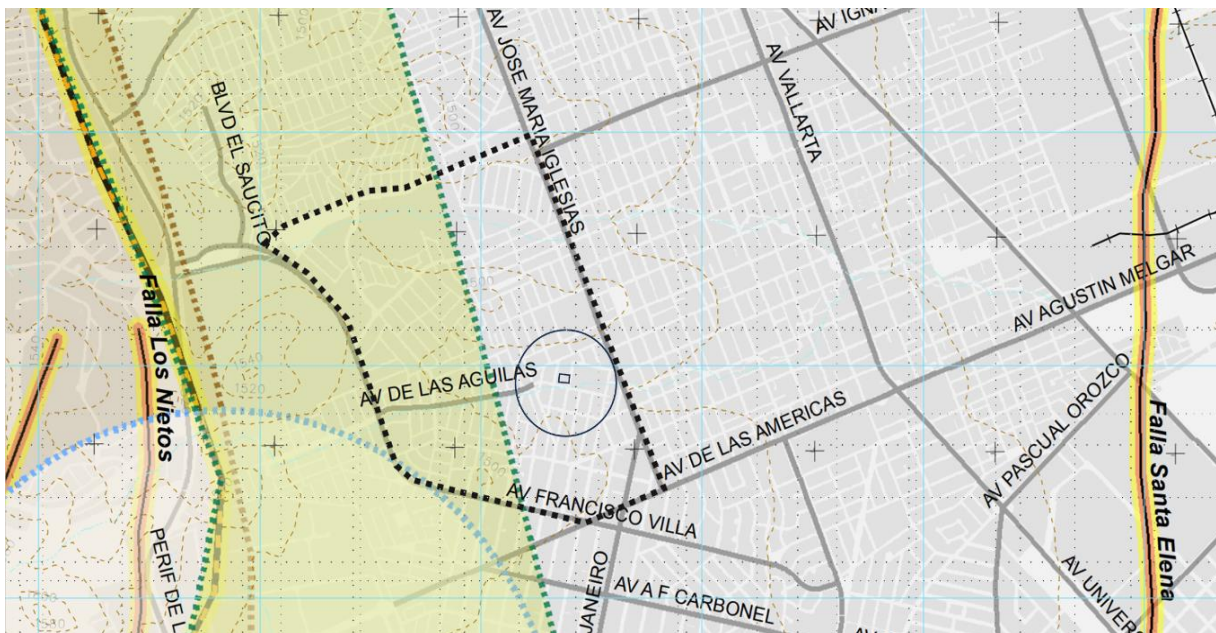




Imagen 43.- **Localización en la Ciudad de Chihuahua de Sectores de Riesgo**

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 3ª Actualización.

III.IX.I. Riesgos Hidrometeorológicos

Los riesgos hidrometeorológicos son peligros naturales relacionados con el agua y la atmósfera, como inundaciones, tormentas severas, sequías y olas de calor. En la ciudad, derivado de las condiciones del drenaje pluvial y los escurrimientos urbanos existentes, son comunes los riesgos por inundaciones, causadas por lluvias intensas, crecidas de ríos y marejadas.

Respecto a los riesgos hidrometeorológicos, se visualiza que el predio se encuentra entre dos arroyos, La Galera Norte, localizado a 710 m al norte del predio, y contando con tres puntos de riesgo por inundación cercanos al predio, el primero en el cruce de las Calles Huancune y Chichontepec a 637 metros del predio, otro punto de riesgo se encuentra ubicado a 1,895 m del predio, sobre la Av. Izalco y Calle Pelicano y el último localizado sobre la Av. José María Iglesias y Calle Huancune a 695 metros del predio, dicho arroyo conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Chuvíscar, el cual, se encuentra encausado, según la carta de riesgos, así mismo los puntos de riesgo derivado de la distancia con el predio no representa ningún tipo de riesgo.

Así mismo, a un costado del predio, sobre la Calle Fray Francisco de Jiménez, se encuentra el Arroyo La Galera Sur, dicho arroyo conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Chuvíscar, el cual cuenta con dos puntos de riesgo por inundación, a poco más de 100 metros al poniente del predio, en el cruce de la Av. de las Águilas y la Calle Fray Diego Soto Mayor, a 265 metros del predio se visualiza un segundo punto de riesgo en la Av. José María Iglesias y Calle Fray Tomás Ortiz.



Imagen 44.- **Riesgos Hidrometeorológicos Cercanos al Predio**
 Fuente: PDU Visión 2040.

Por lo anterior el predio actualmente cuenta con los niveles y pendientes adecuadas para evitar una inundación interior, así mismos se identifica que en los años posteriores se realizó por parte del Municipio, obras sobre la Calle Fray Francisco de Jiménez, modificando su pendiente para así evitar estancamientos del agua de lluvia y conducir de una manera más óptima sus aguas hacia las zonas canalizadas del arroyo, así mismo si la autoridad lo cree conveniente se deberá realizar un Estudio de Prevención de Riesgos ante Protección Civil, lo anterior tendrá verificativo a la hora de la emisión de la licencia de suelo.

Así mismo el Atlas de Riesgos para el Centro de Población de Chihuahua, establece en materia de riesgos hidrometeorológicos, específicamente en el apartado de inundaciones, que la principal medida preventiva para los peligros hidrometeorológicos es el contar con información precisa hidrometeorológica de la ciudad y de las cuencas de aporte de las corrientes que cruzan la zona urbana, actualmente únicamente se cuenta con una estación meteorológica que aporta información

directa para eventos de desastres, el Observatorio Meteorológico de la CNA. También, se pueden realizar acciones preventivas para evitar riesgos por inundación, como mantener limpias la azotea del predio, los desagües, la Calle Fray Francisco de Jiménez y sus atarjeas para que no se tapen con basura.

III.IX.II. Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las situaciones naturales pueden condicionar su gravedad. Se localizan 4 gasolineras en los límites del área de estudio sobre Av. de las Américas, Av. Francisco Villa y Av. Las Águilas sobre la Calle Encino.

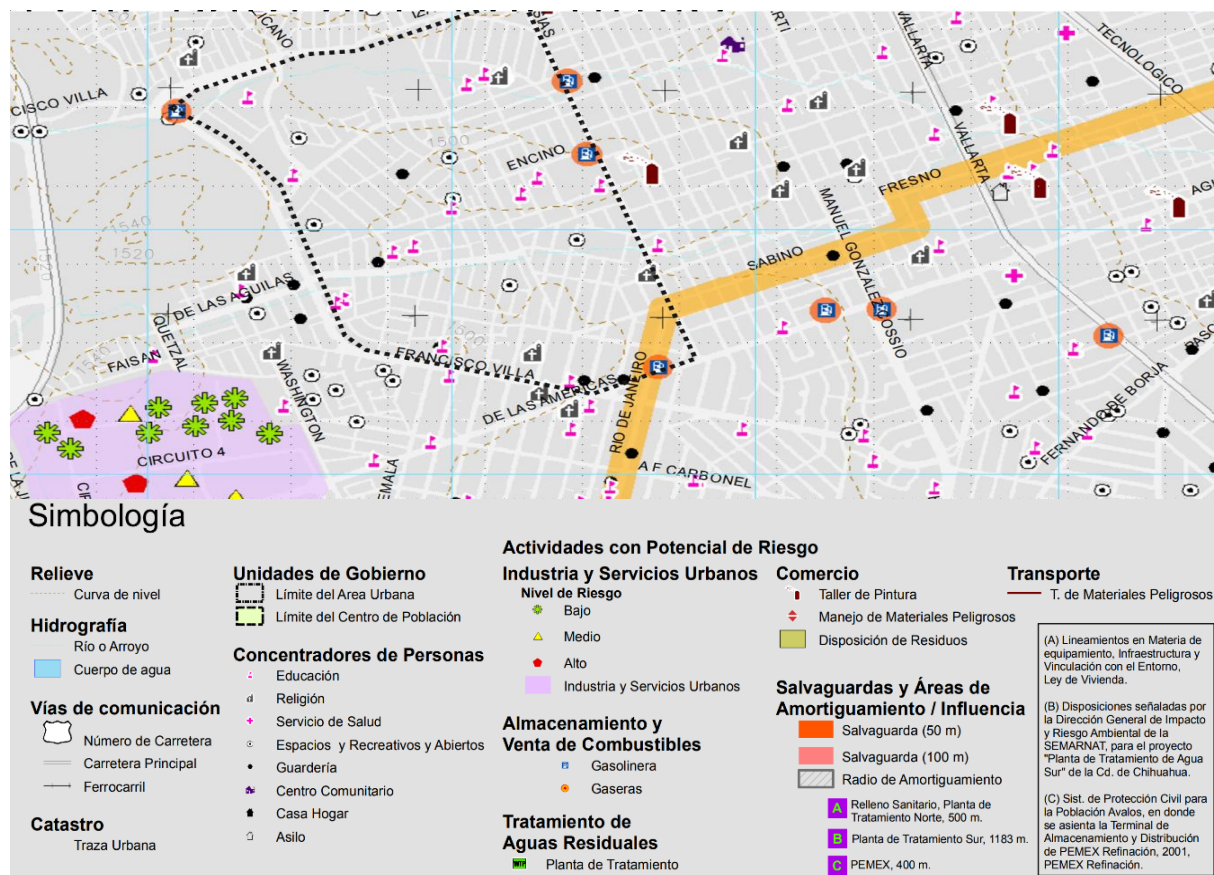


Imagen 45.- **Riesgos Antropogénicos**

Fuente: PDU 2040 3ª Actualización.

III.X. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el análisis del área de estudio en sus aspectos de planeación, estructura urbana, organización espacial, análisis social y económico, análisis del medio natural, análisis del medio físico, riesgos y vulnerabilidad se concluye la vocación y aptitud del Predio, sintetizando en los siguientes puntos:

Se establece el uso de suelo y los parámetros a cumplir para el Predio en Análisis localizado en el Fracc. Los Frailes con una superficie total de 313.65 m2 contando con una topografía adecuada con pendientes del 2% porcentaje que es lo permitido en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; la constitución física del terreno se considera estable y apta para su continuidad urbana.

El predio se encuentra ubicado dentro del área normativa del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización, con suelo apto para un uso Habitacional H35.

La propiedad actualmente se encuentra fraccionada por su operación, siendo en una fracción de taller de mantenimiento automotriz, así como también casa habitación en otra fracción, se hace notar que, que el taller mecánico es una construcción establecida, siendo negocio propio de la familia que habita la casa habitación.

Normativa Actual del Predio :

ACTIVIDADES		CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
GRUPO COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P	2	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P	6	10	10	10	10	10	10	10
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P	6	10	10	10	10	10	10	10
	Refaccionarías y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P	X	3, 10	3,10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Cafés, fondas y restaurantes	P	P	3, 10	3,10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P	P	10	10	10	10	10	10	10
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m²	P	6	10	10	10	10	10	10	10
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P	2	X	X	X	X	X	X	X
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13	X	X	X	X	X	X	X	X
	Estacionamiento de vehículos	P	2	X	X	X	X	X	X	X
	Sílios de taxi	P	P	10	10	10	10	10	10	10
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13	X	X	X	X	X	X	X	X
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13	X	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13	10, 13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13	X	X	X	X	X	X	X	X
	Lavado de vehículos	P	X	X	X	X	X	X	X	X
	Expendios de licor o cerveza	P	X	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10	3, 10
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P	6	X	X	X	X	X	X	X
	Club social y salones de fiestas infantiles	P	6	10	10	10	10	10	10	10
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	3, 10	1, 2	10	10	10	10	10	10	10

CONDICIONANTES ESPECÍFICAS

1. ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN CON USOS IMPACTANTES COLINDANTES.
2. ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDAD PÚBLICA Y/O PRIVADA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NECESARIAS.
3. CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.
4. DESARROLLAR INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN QUE GARANTICE EL DESARROLLO INTEGRAL, NO SE AUTORIZAN USOS DE MANERA AISLADA, VER A PARTIDO DE SUBCENTROS PDU.
5. ACCIONES QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO, EMITIDO POR EL ESTADO.
6. SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO SE ESTARÁ A LA COMPETENCIA FEDERAL.
7. REQUIEREN ESTUDIO TÉCNICO DE AERONÁUTICA, PROTECCIÓN AUDITIVA Y DE SEGURIDAD PARA LAS ZONAS HABITADAS.
8. ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, CONDICIONADO A PRESENTAR REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS POR LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE EN MATERIA DE RIESGOS.
9. EN FUNCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.
10. CONDICIONADA SU LOCALIZACIÓN EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUÍA VIAL, NO SE PERMITE EN VIALIDADES LOCALES.
11. SUJETO A PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN.
12. LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREA VERDE NO DEBERÁN SOBREPASAR EL 10% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
13. CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES, EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO SE ESTARÁ A LA COMPETENCIA FEDERAL.
14. PROPUESTA ESPECÍFICA DE TRATAMIENTO DE PAISAJE Y DE ESPECIES VEGETALES ADECUADAS AL USO PROPUESTO Y A LA REGIÓN.

El Predio en Estudio cuenta con cobertura de servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, así como de la Comisión Federal de Electricidad, se anexan recibos de servicios de casa y taller.

El predio sujeto a revisión se localiza inmerso en una zona con una serie de vialidades mismas que la consolidan satisfactoriamente, por tanto, no se requiere hacer alguna modificación en la estructura vial actual.

Síntesis Datos: Socio Demográficos Económicos

ID	POBLACION TOTAL	MUJERES	HOMBRES	VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS HABITADAS	DISCAPACIDAD	PEA	POBLACION AFILIADA
12999	1,812	931	881	759	707	78	1,061	1,659
12984	3,816	2,041	1,775	1,419	1,224	167	2,001	3,512
11952	3,057	1,644	1,413	1,012	920	70	1,674	2,764
12912	1,720	921	799	656	603	101	885	1,584
	10,405	5,537	4,868	3,846	3,454	416	5,621	9,519

IV.- LINEAMIENTOS NORMATIVOS

IV.I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

AMBITO FEDERAL

IV.I.I. Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2025-2030 de México establece la hoja de ruta del gobierno federal para el sexenio, estructurándose en cuatro ejes generales y tres ejes transversales que orientan las políticas públicas y programas prioritarios del país.

Ejes Generales

1. **Gobernanza con justicia y participación ciudadana:** Busca fortalecer la democracia, garantizar el acceso a la justicia y mejorar la seguridad pública y nacional mediante la participación activa de la ciudadanía,
2. **Desarrollo con bienestar y humanismo:** Se enfoca en asegurar que todas las personas en México puedan cubrir sus necesidades básicas, especialmente aquellas en situación de pobreza, desigualdad o marginación.
3. **Economía moral y trabajo:** Promueve el bienestar de las y los trabajadores, garantizando condiciones laborales dignas y sostenibles, y fomentando una economía basada en principios éticos.
4. **Desarrollo sustentable:** Se centra en fortalecer la sostenibilidad ambiental y garantizar la soberanía energética de México, promoviendo el uso de energías limpias y la modernización de la infraestructura eléctrica.

Ejes Transversales

1. **Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres:** Compromiso del gobierno para construir una “República de y para las mujeres”, garantizando la igualdad sustantiva de género en todos los ámbitos.
2. **Combate a la corrupción y fortalecimiento institucional:** Busca erradicar la corrupción y fomentar un buen gobierno mediante el uso eficiente y honesto de los recursos públicos.
3. **Inclusión y no discriminación:** Promueve una sociedad democrática que garantice los derechos humanos, la justicia y la no discriminación para todos los grupos sociales.

Estos ejes reflejan la visión del gobierno de consolidar una transformación nacional con justicia social, desarrollo sostenible y participación ciudadana

El eje general 1 Gobernanza con justicia y participación ciudadana contiene estos objetivos clave:

- Fortalecimiento de la democracia y participación ciudadana.
- Sistema de justicia eficiente y accesible.

- Respeto a los derechos humanos.
- Mejora de la seguridad pública y nacional.

El eje general 4 denominado Desarrollo Sustentable, establece una visión integral para armonizar el crecimiento económico de México con la protección ambiental y la equidad social. Este eje busca garantizar la soberanía energética, promover el uso de energías limpias y modernizar la infraestructura eléctrica del país. Sus componentes clave son los siguientes:

- Transición energética y soberanía nacional: Se prioriza el fortalecimiento de la soberanía energética mediante la modernización de la infraestructura eléctrica y la promoción de energías limpias.
- Protección ambiental y gestión de recursos naturales: El eje enfatiza la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad, así como la gestión sostenible de los recursos naturales.
- Infraestructura resiliente y ordenamiento territorial: Se promueve la planificación de espacios rurales y urbanos para cerrar brechas en acceso a oportunidades y servicios, garantizando vivienda digna y sustentable, y reduciendo desigualdades sociales y territoriales.
- Educación y cultura ambiental: Se busca fomentar la educación y la cultura ambiental desde la infancia, vinculando la educación y la cultura para promover la inclusión y participación ciudadana en temas de sostenibilidad.

IV.I.II. Normatividad SEDATU

NOM-001-SEDATU-2021

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

NOM-002-SEDATU-2021

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

NOM-004-SEDATU-2023

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

**IV.I.III. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos,
Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

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

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

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

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

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

marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

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

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

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

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

IV.I.IV. Normatividad de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente

Esta Ley regula las condiciones que garanticen la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural en diferentes escalas de acuerdo con 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 actividades, y
- VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los

que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

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

- X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

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

- I. Las zonas de amortiguamiento tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:
 - a) De asentamientos humanos: En aquellas superficies donde se ha llevado a cabo una modificación sustancial o desaparición de los ecosistemas originales, debido al desarrollo de asentamientos humanos, previos a la declaratoria del área protegida.

AMBITO ESTATAL

IV.I.V. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua

Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo

Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable

Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia

Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad.

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

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

IV.I.VI. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que structure 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 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

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

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

AMBITO MUNICIPAL**IV.I.VII. Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 Municipio de Chihuahua**

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

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

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia. Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos. Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia. Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad. Eje 5: Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

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

Eje 4. Ciudad más funcional, infraestructura, medio ambiente y sustentabilidad.

Nuestra ciudad es como una gran casa que debemos mantener en buen estado, construyendo y cuidando la infraestructura necesaria para que las familias y sectores productivos puedan vivir y trabajar adecuadamente. Para ello, se han establecido estrategias que abordan la infraestructura urbana y social, incluyendo la construcción de calles, parques y sistemas de agua potable, así como la pavimentación de calles. También es fundamental garantizar un desarrollo urbano sostenible que respete el medio ambiente, especialmente ante el rápido crecimiento poblacional que genera desafíos como la demanda de agua y vivienda. Además, se deben asegurar servicios públicos esenciales, como el aseo urbano y el mantenimiento de espacios públicos, para lograr una ciudad más habitable.

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

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la

presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

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

Artículo 29. Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el Municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud y, por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la siguiente forma:

I. Atendiendo a su género y rango de magnitud se clasificará en:

D. Servicios:

ii. Taller de reparación, corralones para autos, conservación y ajustes; iii. Lubricación y lavado;

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

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

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

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

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

V.- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la

misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

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

Artículo 146. En edificaciones de uso no habitacional se prohíbe la construcción de instalaciones y agregados de gas, agua, antenas, tendederos, buhardillas, aparatos de climatización artificial y habitaciones de servicio en azoteas, cuando sean visibles desde la vía pública o afecten la imagen del inmueble o del entorno. Asimismo, talleres para reparación de vehículos, llanteras o desponchados, carpinterías, desmantelamiento o venta de autopartes y chatarra, pintura y actividades o establecimientos similares, deben realizar sus labores en el interior de sus locales e implementar medidas como bardas, banquetas, vegetación o elementos constructivos adecuados, que limiten la visibilidad hacia el interior del área donde se realizan estas actividades.

IV.I.IX. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.

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

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

El punto de partida de la propuesta para el predio analizado retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de

consideraciones de la visión de la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

OBJETIVOS GENERALES

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

OBJETIVOS

Estructura urbana, suelo y vivienda

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

POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias

f) La conservación del patrimonio natural y construido.

g) La diversificación y mezcla de usos del suelo

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse.

h) La mitigación de riesgos

i) La sostenibilidad ambiental

j) El desarrollo social

k) El desarrollo económico y la competitividad

La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con los usos de suelo de Habitacional H35, según lo indica el PDU; se pretende un cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios Tipo 1, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

COMERCIO Y SERVICIOS (CMR). Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

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

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Imagen 46.- **Tabla de Normatividad para el Uso de Suelo Comercio y Servicios**
Fuente: PDU Visión 2040.

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

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13

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

CONDICIONANTES ESPECÍFICAS
 13. CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES. EN EL CASO DE ESTACIONES DE SERVICIO O GASERAS, EL IMPACTO AMBIENTAL O DE RIESGO SE ESTARÁ A LA COMPETENCIA FEDERAL.

NOTAS GENERALES
 EN LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO LA AUTORIDAD DEBERÁ SIEMPRE REVISAR QUE EL LOTE O POLÍGONO DE ESTUDIO NO SE UBIQUE EN ZONAS DE RIESGOS, DELIMITADAS EN EL ATLAS DE RIESGOS VIGENTE Y EN SU CASO DELIMITAR LOS ESTUDIOS PERTINENTES PARA SU ESTUDIO Y MITIGACIÓN.
 LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

Imagen 47.- **Tabla de Compatibilidad**
Fuente: PDU Visión 2040.

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y

condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre los predios analizados. Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

IV.I.X. Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

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

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

C. SERVICIOS:

- ii) Taller de reparación, corralones para autos, conservación y ajustes;

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

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. Habitación		
I.1 Unifamiliar	De más de 120 m2 y hasta 250 m2	2 por cada 100 m2 construidos
II. SERVICIOS		
II.3.1 Taller de reparación de vehículos y motocicletas		1 por cada 100 m2 construidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: $A = hs/200$.

V.- ESTRATEGIA

V.I. ESTRATEGIA GENERAL

El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr la modificación de uso Habitacional H35 a Comercio y Servicios Tipo 1 y con aumento de potencial de C.O.S. a 0.68 para para un predio con una superficie total de terreno de 313.65 m², dotando al sector de más opciones comerciales, cercanas a la vivienda y los equipamientos urbanos existentes, y a la excelente accesibilidad con la que cuenta la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

El predio se sitúa en la zona norte centro de la ciudad, en el Fracc. Los Frailes, sobre la Calle Fray Toribio de Benavente N° 4316, donde los usos de suelo que predominan en la zona son Habitacionales con densidades de H35, H45 y H60, equipamiento urbano, recreación y deporte y algunos usos destinados al comercio y servicios. El predio se encuentra cercano al corredor comercial Av. José María Iglesias, siendo una zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de comercios diversos como tiendas de autoservicio, carnicerías, restaurantes, importadoras, gimnasios, salones de eventos, talleres mecánicos, etc.

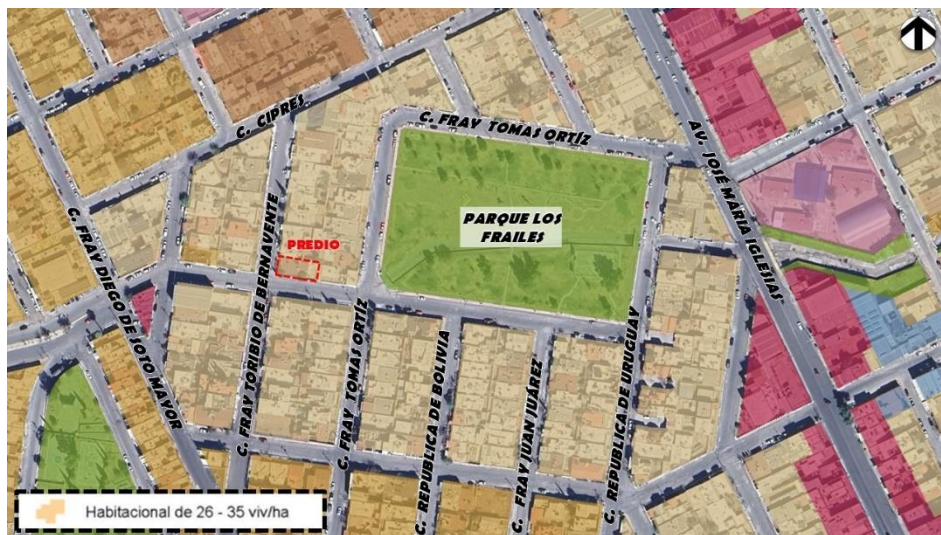


Imagen 48.- **Usos de Suelo Colindantes al Predio**

Fuente; PDU Visión 2040.

Actualmente al interior del predio se encuentran dos edificaciones existentes, al frente del predio y contando con acceso por la Calle Fray Toribio de Benavente, se emplaza una vivienda unifamiliar, mientras que en la parte posterior y con acceso por la Calle Fray Francisco de Jiménez, se encuentra en convivencia con la vivienda, un taller de mantenimiento automotriz, que tiene la característica de fungir como negocio familiar de los habitantes de dicha vivienda.



Imagen 49.- **El Predio : Vista Frontal Vivienda y Vista Lateral Taller Mecánico**
Fuente: Elaboración propia.

Derivado de lo anterior, se pretende regular el giro de taller mecánico, dicho establecimiento cuenta con una pequeña área de recepción, servicio sanitario, un pequeño espacio para almacenar piezas y herramientas, así como el área de mantenimiento para hasta dos vehículos, el cual es el número máximo de carros que estarán en el taller, y dos cajones de estacionamiento en la vivienda; por lo anterior y para evitar exceso de vehículos en la zona, el taller funcionará con citas anticipadas.

SUPERFICIE DE VIVIENDA	131.48 M2
SUPERFICIE DE TALLER	56.45 M2
SUPERFICIE DE COCHERA VIVIENDA	24.35 M2
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN 212.28 M2	

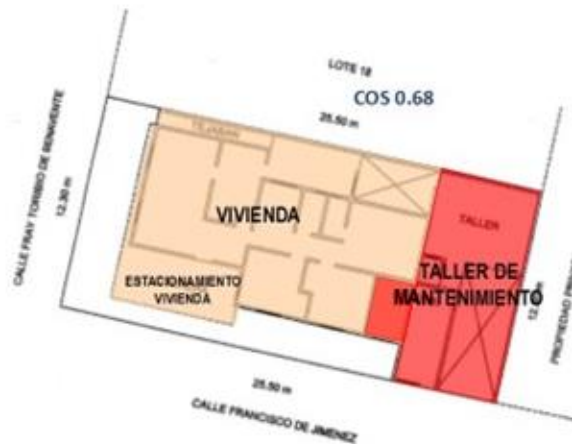


Imagen 50.- **Planta Arquitectónica Actual del Predio**
Fuente: Elaboración propia.

El predio cuenta con 313.65 m², de los cuales la superficie de construcción de vivienda es de 131.48 m² con su superficie de cochera de 24.35 m², mientras que la superficie del taller de mantenimiento es de 56.45 m², dando un total de 212.28 m², por lo que el aumento de potencial urbano es necesario, el cual se incrementaría a 0.68 el C.O.S.

En el área de estudio se observan rangos de coeficiente de ocupación de suelo, que van de 0.20 a 0.96, por lo que se justifica el aumento de potencial.

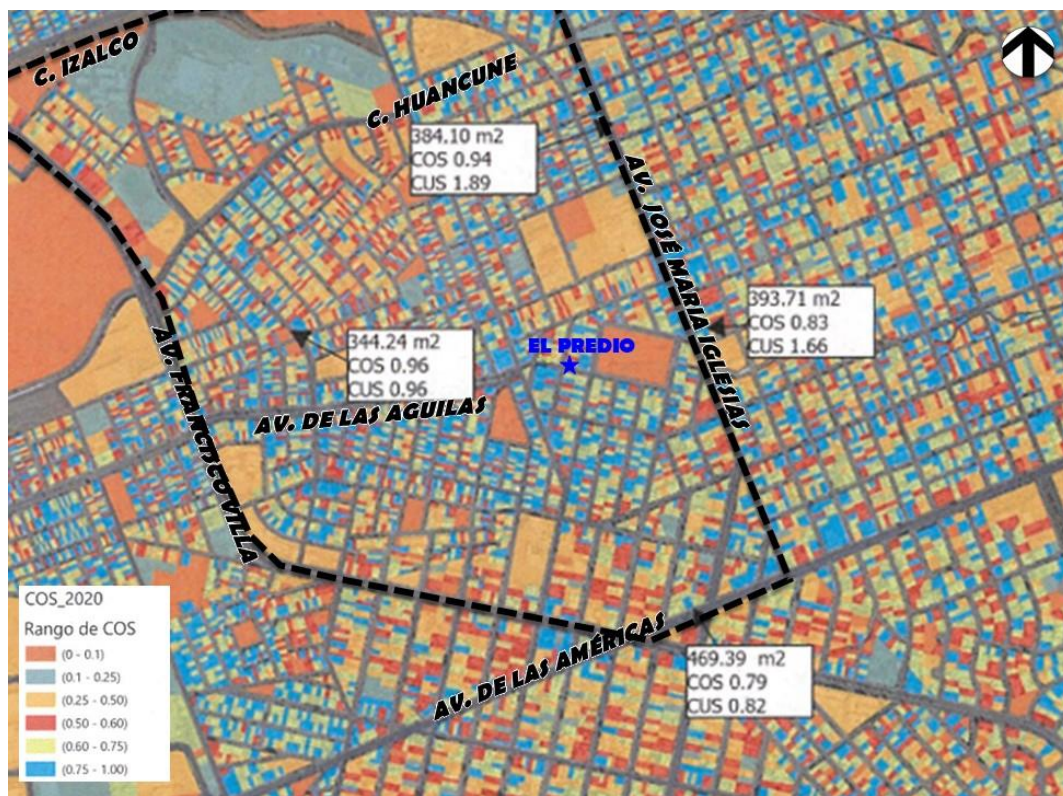


Imagen 51.- **Rango de CO\$ en el Área de Estudio**
Fuente: IMPLAN 2020.

Las actividades en el predio estarán sujetas a la normatividad vigente principalmente a las contenidas en el Reglamento de Desarrollo Urbanos Sostenible del Municipio de Chihuahua y el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, lo anterior, para asegurar condiciones de seguridad y detonar el desarrollo económico a los usuarios inmediatos, así como a los usuarios indirectos involucrados.

V.II. ESTRATEGIA PARTICULAR

V.II.I. Modelo de Desarrollo

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

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

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

El modelo descrito en este documento busca cambiar un uso de suelo para un predio con uso de suelo actual de Habitacional H35 transformándolo a Comercio y Servicios Tipo 1 con un aumento de potencial a 0.68 en su C.O.S.

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

V.II.II. Políticas de Desarrollo

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

- ✓ La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso de este.
- ✓ El desarrollo económico y la competitividad. La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

V.III. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN PRIMARIA

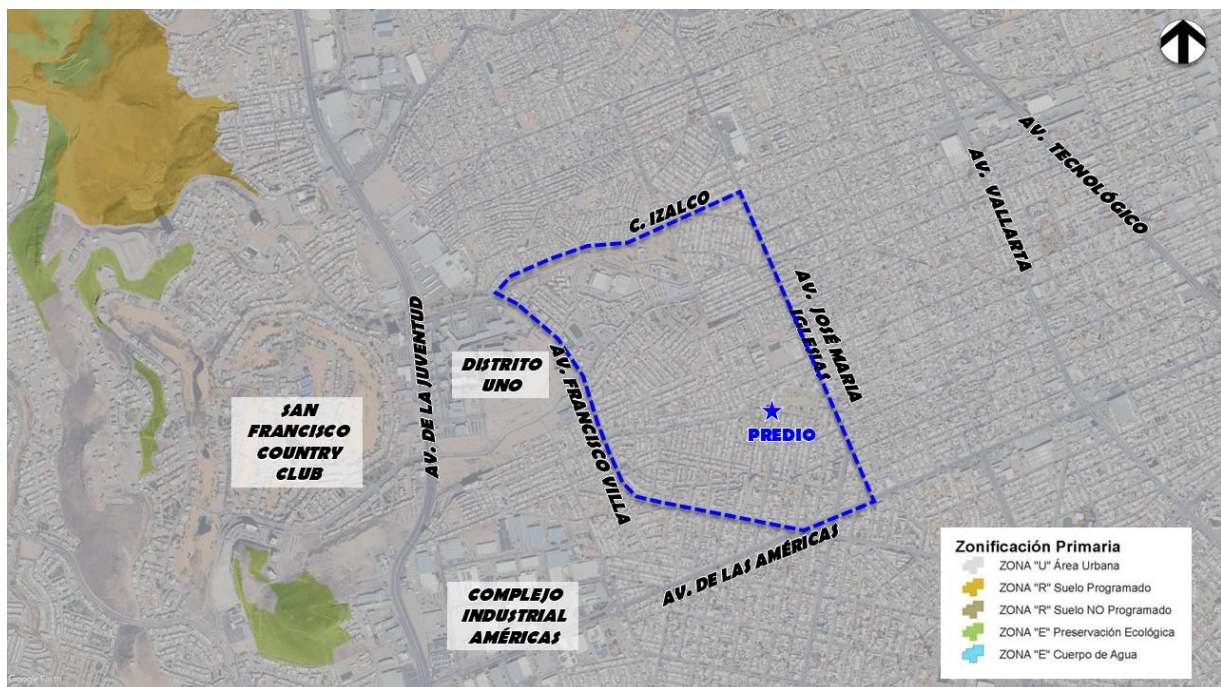


Imagen 52- **El Predio y su Zonificación Primaria**
Fuente: PDU Visión 2040.

El área de aplicación se encuentra ubicada en la Zona “U” o Área Urbana, de acuerdo al análisis realizado por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización y los lotes son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos y autorizaciones correspondientes.

La Zona “U” o Área Urbana, establece la zona construida o urbanizada, con la opción de ser factibles de construcción bajo condiciones técnicas y con base en procedimientos previstos. En el caso del presente estudio no se modifica el estatus de la zonificación primaria.

V.IV. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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



Imagen 53.- **Propuesta Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios**
 Fuente: Elaboración propia con datos del SIGMUN.

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)**

estableciendo un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.68, para un predio con acceso a las calles Fray Toribio de Benavente y Fray Francisco de Jiménez, con una **superficie de terreno de 313.65 m²**. Actualmente el predio se encuentra construido, en el frente se emplaza una vivienda unifamiliar y en la parte posterior la edificación correspondiente al taller de mantenimiento y servicios.

El esquema de desarrollo propuesto modifica uso de suelo actual y aumento de potencial urbano, atendiendo al esquema con giro de taller de mantenimiento y servicios considerando la mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de dicho establecimiento, donde el giro hasta el momento es una construcción existente, asentado en una zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto al incorporar usos habitacionales, comerciales y de equipamiento urbano, con desarrollo de diversas actividades comerciales que conviven con el entorno ya consolidado.

Planteada así la transformación de uso de suelo, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que no altera la estructura urbana prevista para la ciudad.

Asimismo, el estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base al aumento de potencial urbano propuesto que resulte compatible y necesario en la zona, buscando un COS de 0.68. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad, por lo que su convivencia con el entorno se promueve de forma adecuada.

V.IV.I Normatividad

La propuesta que se genera dentro del predio será de acuerdo con lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Comercio y Servicios (CMR) Tipo 1 con un lote mínimo de 300 m², un COS de 0.50 y un CUS de 3.00, adopta un frente mínimo de 12.00, las áreas permeables son de 15%, no cuenta con restricciones y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, buscando un COS de 0.68, donde la modificación del COS, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD USO COMERCIO Y SERVICIOS									
USO	TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)	FRENTE MÍNIMO	ESTACIONAMIENTO
COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)	1	300.00	0.50	2.00	15%	5	SR	12.00	Remítase a la normativa vigente.

Tabla de Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU 2040 vigente

NORMATIVIDAD USO COMERCIO Y SERVICIOS									
USO	TIPO	LOTE	COS	CUS	% permeable	FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)	FRENTE MÍNIMO	ESTACIONAMIENTO
COMERCIO Y SERVICIOS (CMR)	1	300.00	0.68	2.00	15%	5	SR	12.00	Remítase a la normativa vigente.

Tabla de Normatividad propuesta para el uso de suelo Comercio y Servicios Tipo 1

NOTA 2. SR=Sin Restricción

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

Conforme a la normatividad del PDU vigente para el giro y uso propuesto de Talleres de servicio y reparación hasta 300 m², la compatibilidad es condicionada a cumplir con la siguiente condicionante:
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.

Dicha condicionante tendrá verificativo a la hora de emisión de la licencia de construcción, por lo que en ese momento se cumplirá con lo solicitado.

De acuerdo con la tabla de compatibilidad, el uso Comercio y Servicios puede contener diversos giros, siendo uno de ellos el que se enlista a continuación:

USO COMERCIO Y SERVICIOS		
CATEGORÍA	GIRO	COMPATIBILIDAD
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13

Tabla 1. Tabla de compatibilidad para uso de suelo de Comercio y Servicios. **Nota:** los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo. Simbología; **P**= Permitido, **Condicionado**= Número de condicionante aplicable.

Condicionantes específicas

13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.

CONDICIONANTES DE LA TABLA DE COMPATIBILIDAD

Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en Zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

Imagen 47.- **Tabla de Compatibilidad Uso Comercio y Servicios**

Fuente: PDU Visión 2040.

V.V. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

No se consideran modificaciones a la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario, se cuenta con servicios a la casa habitación y taller por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento. En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta está dotada por parte de la Comisión Federal de Electricidad, se cuenta con servicio.

V.VI. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con vialidades de alta jerarquía, el predio cuenta con acceso inmediato a la vialidad Calle Fray Toribio de Benavente con una sección vial de 13.50 m de ancho y un carril por sentido, estacionamiento en ambos lados y banquetas de 0.85 m en ambos lados, que se conectan fácilmente con la vialidades primarias como la Av. José María Iglesias al oriente del predio a una distancia de

300 m, con dos carriles por sentido y banqueta en ambos lados, cuya sección en general es de 19 m. así mismo, al poniente del predio se ubica la Av. de las Águilas, a una distancia de 120 m. cuenta con una sección vial de 30.00 m. de distancia, con 2 carriles por sentido estacionamiento y banquetas en ambos lados. Es importante señalar que fuera del polígono de estudio, pero a una distancia de 1,600 m. se encuentra la vialidad arterial Av. de la Juventud / Luis Donaldo Colosio Murrieta.



Imagen 54.- **Accesibilidad al Proyecto**

Fuente: SIGMUN 2025.

El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria o local Calle Fray Toribio de Benavente que cuenta con una sección vial de 13.50 m, contando con 1 carril por sentido, estacionamiento y banquetas en ambos lados, conectando directamente con la Av. de las Águilas, Calle Fray Diego Soto Mayor y Calle Fray D. de Rivas. Así mismo conecta indirectamente con varias vialidades cercanas, como son la Calle Pino, Av. José María Iglesias, Av. Francisco Villa, Av. de las Américas, entre otras, lo que lo hace un predio altamente accesible.

C. FRAY TORIBIO BERAVENTE

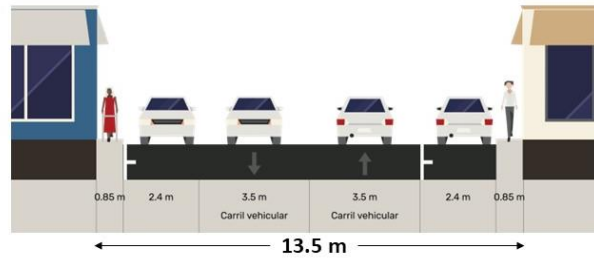


Imagen 55.- **Sección Actual de Calle Fray Toribio de Benavente**
Fuente: PDU visión 2040.

El predio al encontrarse en esquina tiene acceso por otra vialidad terciaria o local, denominada Calle Fray Francisco de Jiménez, la cual cuenta con una sección de 14.30, con un carril por sentido, estacionamiento en ambos lados y banquetas de 0.90 metros, cabe señalar que esta vialidad es la que da acceso directo al taller mecánico.

C. FRAY FRANCISCO JIMÉNEZ

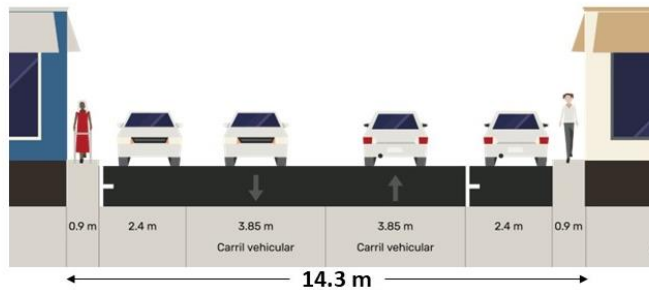


Imagen 56.- **Sección Actual de Calle Fray Francisco de Jiménez**
Fuente: PDU visión 2040.

Cabe destacar que el establecimiento no modifica ninguna vialidad existente, así mismo las labores de trabajo que deriven del taller mecánico se realizan exclusivamente al interior de predio, el taller mecánico tiene espacio para albergar hasta dos vehículos en su interior, por lo que se manejarán las reparaciones por medio de cita, agendando vehículos y garantizando que solo ocupen espacio los vehículos que se están reparando al interior del predio, derivado de lo anterior el taller mecánico no generará un impacto en el tráfico de la vialidad, ya que no tiene gran aforo vehicular diario, solo los vehículos en reparación.

Así mismo actualmente el taller mecánico no cuenta con visibilidad hacia su interior, ya que se encuentra confinado por medio de muros y una cortina retráctil, la cual solo se abrirá para permitir el acceso de los vehículos a su interior.



Imagen 57.- **Fachada del Taller**
Fuente: Elaboración propia.

V.VI.I Estacionamiento

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, atendiendo al esquema de uso de vivienda unifamiliar de más de 120 m² y hasta 250 m² y taller de reparación de vehículos y motocicletas, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. Habitación		
I.1 Unifamiliar	De más de 120 m2 y hasta 250 m2	2 por cada 100 m2 construidos
II. SERVICIOS		
II.3.1 Taller de reparación de vehículos y motocicletas		1 por cada 100 m2 construidos

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que sea aprobado, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

Atendiendo al esquema vivienda unifamiliar de más de 120 m2 y hasta 250 m2, por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 100 m2 construidos, la vivienda genera una superficie total de construcción de 131.48 m2, por lo tanto requiere 2 cajones de estacionamiento, los cuales se encuentran existentes al frente de la vivienda, en el caso del taller de reparación de vehículos y motocicletas cuenta con 56.45 m2 construidos, requiriendo 1 cajón de estacionamiento, y el taller cuenta con espacio interior para 2 vehículos.



Imagen 58- **Propuesta de Cajones de Estacionamiento**
 Fuente: Elaboración propia.

V.VII. INSTRUMENTACIÓN

V.VII.I. Instrumentos Financieros

La Regularización del Uso del Suelo se llevará a su ejecución únicamente por el propietario Ing. Natalio López Ramos como promotor privado y el consultor Mdu. Arq. Jaime F. San Vicente G. como Director Responsable en Urbanismo.

V.VII.II. Corresponsabilidad

ACCIONES A REALIZAR	Municipal	Corto Plazo	Mediano Plazo
Revisión y Aprobación del Estudio de Planificación Urbana para Cambio de Uso de Suelo	★	★	★
Trámite de Licencia de Uso de Suelo en la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología	★	★	★

V.VIII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

1. El objetivo principal del presente estudio de planeación es lograr la modificación de uso Habitacional H35 a Comercio y Servicios Tipo 1 y con aumento de potencial del C.O.S. a 0.68 para un predio con una superficie total de terreno de 313.65 m², dotando al sector de más opciones comerciales, cercanas a la vivienda y los equipamientos urbanos existentes, y a la excelente accesibilidad con la que cuenta la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.
2. El predio se sitúa en la zona norte centro de la ciudad, en el Fracc. Los Frailes, sobre la Calle Fray Toribio de Benavente N^o 4316, donde los usos de suelo que predominan en la zona son Habitacionales con densidades de H35, H45 y H60, equipamiento urbano, recreación y deporte y algunos usos destinados al Comercio y Servicios. El predio se encuentra cercano al corredor comercial Av. José María Iglesias, siendo una zona que cuenta con alta plusvalía y

accesibilidad, destacando la presencia de comercios diversos como tiendas de autoservicio, carnicerías, restaurantes, importadoras, gimnasios, salones de eventos, talleres mecánicos etc.

3. El predio cuenta con 313.65 m², de los cuales la superficie de construcción de vivienda es de 131.48 m² con su superficie de cochera de 24.35 m², mientras que la superficie del taller de mantenimiento es de 56.45 m² dando un total de 212.28 m², por lo que el aumento de potencial urbano es necesario, el cual se incrementaría a 0.68 el C.O.S.
4. En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CMR) estableciendo un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 0.68**, para un predio con acceso a las calles Fray Toribio de Benavente y Fray Francisco de Jiménez, con una **superficie de terreno de 313.65 m²**. Actualmente el predio se encuentra construido, en el frente se emplaza una vivienda unifamiliar y en la parte posterior la edificación correspondiente al taller de mantenimiento y servicios.
5. La propuesta que se genera dentro del predio será de acuerdo con lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Comercio y Servicios (CMR) Tipo 1 con un lote mínimo de 300 m², un COS de 0.50 y un CUS de 3.00, adopta un frente mínimo de 12.00, las áreas permeables son de 15%, no cuenta con restricciones y los cajones de estacionamiento se deberán remitir a la normativa vigente, en este caso, al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, buscando una modificación al COS de 0.68
6. Conforme a la normatividad del PDU vigente para el giro y uso propuesto de Talleres de servicio y reparación hasta 300 m², la compatibilidad es condicionada a cumplir con la siguiente condicionante: 13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Dicha condicionante tendrá verificativo a la hora de emisión de la licencia de construcción, por lo que en ese momento se cumplirá con lo solicitado.

8. No se consideran modificaciones a la infraestructura de agua potable y drenaje sanitario, se cuenta con servicios a la casa habitación y taller por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento. En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta está dotada por parte de la Comisión Federal de Electricidad, se cuenta con servicio.
9. El predio tiene acceso directo por la vialidad terciaria o local Calle Fray Toribio de Benavente y Calle Fray Francisco de Jiménez.
10. Las labores de trabajo que deriven del taller mecánico se realizan exclusivamente al interior de predio, el taller mecánico tiene espacio para albergar hasta dos vehículos en su interior, por lo que se manejarán las reparaciones por medio de cita, agendando vehículos y garantizando que solo ocupen espacio los vehículos que se están reparando al interior del predio, derivado de lo anterior el taller mecánico no generará un impacto en el tráfico de la vialidad, ya que no tiene gran aforo vehicular diario, solo los vehículos en reparación.
11. Así mismo actualmente el taller mecánico no cuenta con visibilidad hacia su interior, ya que se encuentra confinado por medio de muros y una cortina retráctil, la cual solo se abrirá para permitir el acceso de los vehículos a su interior.
12. Atendiendo al esquema vivienda unifamiliar de más de 120 m² y hasta 250 m², por reglamento se requiere un mínimo de 1 cajón por cada 100 m² construidos, la vivienda genera una superficie total de construcción de 131.48 m², por lo tanto requiere 2 cajones de estacionamiento, los cuales se encuentran existentes al frente de la vivienda, en el caso del taller de reparación de vehículos y motocicletas cuenta con 56.45 m² construidos, requiriendo 1 cajón de estacionamiento, y el taller cuenta con espacio interior para 2 vehículos.

VI.- BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley de Planeación
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Constitución Política del Estado de Chihuahua
- Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
- Ley de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 2021
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Cambio Climático del Municipio de Chihuahua
- Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana del Municipio de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040, Séptima Actualización
- Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial de la Ciudad de Chihuahua, Implan 2006
- Atlas de Riesgos, Implan 2006
- Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, Inegi 2020
- Censo de Población y Vivienda, Inegi 2020
- Inventario Nacional de Vivienda, Inegi 2020

VII.- CRÉDITOS

Gobierno Federal

Soc. Edna Elena Vega Rangel
Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Gobierno del Estado

Lic. María Eugenia Campos Galván
Gobernadora del Estado de Chihuahua

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

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

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

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua

PROMOTOR

Ing. Natalio Flores Ramos

CONSULTOR – Director Responsable en Urbanismo N° 018

Mdu. Arq. Jaime Fortino San Vicente Goytia

VIII. ANEXOS

Planos

- D01. Diagnostico. Uso de suelo zona de estudio
- D02. Diagnostico. Área de aplicación
- D03. Diagnostico. Infraestructura hidrosanitaria
- D04. Diagnostico. Infraestructura agua tratada
- D05. Diagnostico. Infraestructura eléctrica
- D06. Diagnostico. Riesgos geológicos
- D07. Diagnostico. Riesgos hidrometeorológicos

E01. Estrategia. Usos de suelo Comercio y Servicios

Anuencia

Oficio con firmas de vecinos conformes con uso de suelo en operación de Mantenimiento Automotriz

Solicitud para Modificación de Planes y Programas

Escritura

Plano Catastral

Ine Propietario

Pago Predial

Recibo Pago Jmas

Recibos Pagos Cfe