

*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 01 de julio de 2026.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 073/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
VALLE DE SAN SALVADOR 1610**

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 073/2026

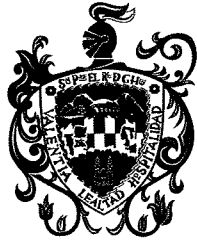
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Valle de San Salvador 1610"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de esta ciudad, con superficie de **165.89** metros cuadrados, en los términos del acuerdo de referencia.

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 treinta días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



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

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

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

En desahogo de este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Osvaldo Olivo Sandoval, en su carácter de propietario del predio, el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Valle de San Salvador 1610", en el predio identificado como Lote 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 165.89 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Osvaldo Olivo Sandoval, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Valle de San Salvador 1610", 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 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 165.89 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"VALLE DE SAN SALVADOR 1610"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Osvaldo Olivo Sandoval**, en su carácter de propietario del predio, el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle de San Salvador 1610**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 165.89 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Osvaldo Olivo Sandoval**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle de San Salvador 1610**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 165.89 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle de San Salvador 1610**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

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

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 3,048** de fecha 3 de octubre del 2022, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 del Distrito Judicial Morelos, hace constar la protocolización de las constancias que obran en el Procedimiento Sucesorio Especial a bienes de la señora Martha Lorena Martínez García, a solicitud del Señor Osvaldo Olivo Sandoval, en su carácter de padre en ejercicio de la patria potestad de su hijo menor Osvaldo Olivo Martínez, que en la cláusula tercera de dicha escritura se adjudica a favor del señor Osvaldo Olivo Sandoval el lote de terreno urbano identificado con el número 74 manzana 2, con nomenclatura 1610 de la calle Valle San Salvador del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2, de esta ciudad de Chihuahua, inscrito bajo el número 53 del libro 6982 de la sección primera, con folio real 1730846 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2026-95727** expedido por Tesorería Municipal de fecha 13 de enero de 2026;
5. **Oficio DASDDU/673/2025** de fecha de 17 de septiembre 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 738/2025** de fecha 21 de octubre 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/383/2025** de fecha 28 de mayo del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la zona;
8. **Oficio DDHE/0627/2025** de fecha 9 de junio 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/766/2025** de fecha 28 de octubre del 2025 expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la Presidenta del Comité de Vecinos Valle de San Pedro I, la C. Elizabeth Guevara Alvidrez, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/767/2025** de fecha 28 de octubre del 2025 expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la Presidenta del Comité de Vecinos Cerrada Santa Cecilia, la C. Brenda Montiel Chávez, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/768/2025** de fecha 28 de octubre del 2025 expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la Presidenta del Comité de Vecinos Cerrada San Andrés, la C. Ana Luz Lozoya Carmona, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;

12. **Oficio DASDDU/765/2025** 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/DRPA/1063/2025** 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 Décima Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 9 de diciembre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/042/2026** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 21 de enero de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto urbano y ambiental y estudio de impacto vial, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/042/2026** de fecha 21 de enero del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de impacto urbano y ambiental y estudio de impacto vial, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Sexta Sesión Extraordinaria celebrada el día 9 de diciembre del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Valle de San Salvador 1610**", en coordinación con el

H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en predio en el identificado como Lote 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 165.89 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada el C. Osvaldo Olivo Sandoval, 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 "**Valle de San Salvador 1610**", 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 74, Manzana 2, ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610 del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 165.89 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

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


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

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

**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. OSVALDO OLIVO SANDOVAL**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**VALLE DE SAN SALVADOR 1610**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 74, MANZANA 2, UBICADO EN LA CALLE VALLE DE SAN SALVADOR NO. 1610 DEL FRACCIONAMIENTO VALLE DE SAN PEDRO ETAPA 2 DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 165.89 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

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

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

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/042/2026

Chihuahua, Chih. 21 de enero de 2026

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Oswaldo Olivo Sandoval** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 74, Manzana 2 ubicado en la Calle Valle de San Salvador No. 1610, del Fraccionamiento Valle de San Pedro etapa 2, de esta ciudad; con superficie de **165.89 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Valle de San Salvador 1610**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Mixto Intenso**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/673/2025 de fecha 17 de septiembre del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Valle de San Salvador 1610**" 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. 738/2025 de fecha 21 de octubre del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Valle de San Salvador 1610**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/383/2025 de fecha 28 de mayo 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/0627/2025 de fecha 9 de junio 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 constituido en la zona.

Por medio de Oficios **DASDDU/766/2025, DASDDU/767/2025 y DASDDU/768/2025 de fecha 28 de octubre del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a el comité de vecinos Valle de San Pedro I, Cerrada Santa Cecilia y Cerrada San Andrés, no se recibió respuesta por parte de los comités.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/765/2025 de fecha 28 de octubre 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/1063/2025 de fecha 05 de noviembre 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 **"Valle de San Salvador 1610"** fue presentado en la **Décima Sexta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de diciembre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/673/2025 de fecha 17 de septiembre 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. 738/2025 de fecha 21 de octubre del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde se emite el dictamen técnico.

6. **Oficio No. DASDDU/383/2025 de fecha 28 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/0627/2025 de fecha 9 de junio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficios DASDDU/766/2025, DASDDU/767/2025 y DASDDU/768/2025 de fecha 28 de octubre del 2025**, emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Valle de San Pedro I, Cerrada Santa Cecilia y Cerrada San Andrés.
9. **Oficio No. DASDDU/765/2025 de fecha 28 de octubre 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.
10. **Oficio No. SJ/DRPA/1063/2025 de fecha 05 de noviembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Décima Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 09 de diciembre 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana "**Valle de San Salvador 1610**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA




LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO

VALLE DE SAN SALVADOR 1610

PROMOTOR:

OSVALDO OLIVO SANDOVAL



CONSULTOR:

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

D.R.U. 031

Tel. (614) 142 31 71

ELABORACIÓN:

FRACTAL ESTUDIOS URBANOS

MDU. ARQ. CLAUDIO ENRIQUE FIERRO ISLAS

ARQ. RICARDO EMILIO GONZÁLEZ CALZADILLAS

CLAVE DE ESTUDIO: 2025-09 CUS VALLE DE SAN SALVADOR 1610
AGOSTO 2025

INDICE

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

| | | |
|------|--|--|
| VI. | ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO | |
| 1. | Vivienda..... | |
| 2. | Comercio Y Servicios | |
| 3. | Equipamiento | |
| 4. | Industria | |
| 5. | Predios Baldíos Y Reserva Territorial | |
| 6. | Estructura Vial | |
| a) | Av. Tecnológico (secciones AA-004C y AA-004D)..... | |
| b) | Circuito Universitario (secciones AA-019A y AA-019B)..... | |
| c) | Av. Los Nogales (secciones AA-012B y PA-116A)..... | |
| d) | Av. Guillermo Prieto Luján (sección 137 – 137')..... | |
| e) | C. Teatro San Carlo (sección SA-210A)..... | |
| f) | Av. Paseos de la Universidad (sección SA-154)..... | |
| g) | C. Puerta Labrada (sección 365A -365A')..... | |
| h) | C. Árbol de Hierro (sección 365A -365A')..... | |
| i) | Av. Los Arcos (secciones SA-123B, SA-123C y SA-123D)..... | |
| j) | Av. Hidroeléctrica Chicoasén (sección SA-120C)..... | |
| k) | C. Sin Nombre 12 (sección 365A -365A')..... | |
| l) | C. Valle de Sal Salvador..... | |
| 7. | Transporte Público | |
| 8. | Infraestructura..... | |
| a) | Infraestructura de Agua Potable | |
| b) | Infraestructura de Alcantarillado Sanitario | |
| c) | Infraestructura de Drenaje Pluvial | |
| d) | Infraestructura Eléctrica..... | |
| e) | Infraestructura de Gas..... | |
| 9. | Riesgos Y Vulnerabilidad..... | |
| a) | Geológicos..... | |
| b) | Hidrometeorológicos..... | |
| c) | Antropogénicos..... | |
| VII. | SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO..... | |
| F. | NORMATIVO | |
| I. | CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN..... | |
| 10. | Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030 | |
| 11. | Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027 | |
| 12. | Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027 | |
| 13. | Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040..... | |
| a) | Usos de Suelo..... | |
| II. | OBJETIVOS GENERALES | |
| III. | OBJETIVOS PARTICULARES..... | |
| IV. | NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN..... | |
| 1. | Normatividad Sedesol..... | |
| a) | Sistema Normativo de Equipamiento Urbano..... | |
| b) | Manual de Diseño Geométrico de Vialidades | |
| 2. | Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano..... | |
| 3. | Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente | |
| 4. | Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano | |
| 5. | Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua | |
| a) | Gestión Ambiental | |
| b) | Política Ambiental | |
| c) | Política Ambiental | |
| d) | Ordenamiento Ecológico | |
| e) | Criterios Ecológicos | |

| | | |
|-----------|----|---|
| | f) | Impacto Ambiental |
| 6. | | Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua |
| 7. | | Normatividad Del Marco de Planeación |
| | a) | Lineamientos PDU 2040..... |
| | b) | Estructura Urbana |
| | c) | Distribución y Dosificación de Usos de Suelo |
| | d) | Vialidad |
| | e) | Infraestructura |
| | f) | Usos, Reservas y Destinos |
| G. | | ESTRATEGIA URBANA |
| I. | | ESTRATEGIA GENERAL |
| II. | | ESTRATEGIA PARTICULAR |
| | 1. | Modelo De Desarrollo |
| | 2. | Enfoque Inmobiliario..... |
| | 3. | Formación De Núcleos De Actividad |
| | 4. | Políticas De Desarrollo |
| | a) | Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación. |
| | b) | La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo. |
| | c) | La Protección Ambiental. |
| | d) | El Desarrollo Económico y la Competitividad |
| | 5. | Zonificación Secundaria. |
| | 6. | Infraestructura |
| | a) | Agua Potable y Drenaje Sanitario |
| | b) | Energía Eléctrica |
| | c) | Drenaje Pluvial |
| | 7. | Movilidad |
| | d) | Blvd. Luis H. Álvarez (sección AP-013A). |
| | e) | Av. Abolición de la Esclavitud (sección PP-022C). |
| | f) | Av. Guillermo Prieto Luján (sección PP-085F). |
| | g) | Av. Los Arcos (sección SP-123A). |
| | h) | Av. Imperio (sección SP-105A). |
| | i) | C. Arroyo El Caloriento (sección 170 - 170'). |
| | j) | C. Puerta Labrada (sección SP-175B). |
| III. | | SÍNTESIS DE LA PROPUESTA |
| H. | | INSTRUMENTAL..... |
| IV. | | CORRESPONSABILIDAD..... |
| I. | | ÍNDICE DE ILUSTRACIONES..... |
| J. | | BIBLIOGRAFÍA..... |
| K. | | CRÉDITOS |
| L. | | ANEXOS |

A. ANTECEDENTES

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

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

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

El predio en análisis se constituye como predio urbano subutilizado en la zona norte de la ciudad tendiente a regularización constructiva y de actividades. A lo largo del tiempo, algunos predios urbanos en condiciones similares al aquí analizado se han venido desarrollando con usos comerciales, de servicios y habitacionales en esquema de alta densidad y para el caso que nos ocupa, se promueve la modificación de usos de suelo sobre un predio urbano ubicado al interior de área urbana el cual cuenta con uso Habitacional con Densidad H45. El cambio de uso se promueve para el desarrollo de 2 (dos) locales de giro comercial con aprovechamiento por definir, sobre vialidad colectora de la zona que cuenta con conectividad a la Av. Tecnológico; que tiendan a consolidar mayor potencial productivo y económico en la zona.

I. ANTECEDENTES URBANOS DE LA ZONA

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

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

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

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

La zona norte de la Ciudad cuenta con un alto potencial de desarrollo para propuestas vinculadas a la generación de vivienda y actividades productivas que complementen la vocación del Subcentro Norte que se ha ido diversificando al desarrollo habitacional, de equipamiento de cobertura regional, industria, así como comercio y servicios. Existen importantes reservas territoriales con vocación y condiciones adecuadas para su adecuada convivencia funcional y social en entornos urbanos consolidados con fuerte presencia de actividades tanto industriales como comerciales en convivencia con entornos habitacionales, ambientalmente integrados y económicamente diversos y productivos. La zona representa una oportunidad para incorporar atractivas opciones de mezcla de usos mediante la introducción de mayor capacidad productiva que genere empleo y desarrollo económico al sector, siendo respetuosos de los factores de convivencia con la creciente habitabilidad de la zona.

En el norte de la ciudad, en particular sobre el corredor conformado por la Av. Tecnológico, se han venido desarrollando en forma consolidada parques industriales que fomentan actividad económica y empleo tales como Parque Industrial SUPRA y Parque Industrial Impulso los cuales plantean la convivencia con usos comerciales y de servicios que se desarrollan en forma creciente a lo largo del corredor, además de plantas aisladas como es el caso de la empresa Coca - Cola, se plantea que dichos usos de comercio y servicios aprovechen la condición de proximidad y convivencia con los densamente poblados sectores habitacionales cercanos, mitigando los impactos posibles y siendo congruentes con las previsiones de planeación para la zona. Varios corredores urbanos de menor

jerarquía presentan actividad económica creciente consistente en industria de baja escala y mayor comercio y servicios complementarios tales como bodegas, proveedurías y demás actividades que definen mayores y mejores oportunidades de desarrollo hacia la población habitante. Dicha condición define la necesidad de disponer estratégicamente del potencial que representan los escasos vacíos urbanos existentes; la posibilidad de diversificar e intensificar dichas actividades con capacidad potenciada para complementar proyectos integrales, sustentables y complementarios así como para dirigir la inversión pública y privada detonadora para la habilitación de obras viales y de infraestructura de cabeza que tiendan a consolidar al sector como un polo de desarrollo a actividades productivas, en esquemas de adecuada convivencia con el amplio entorno habitacional presente.

B. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una iniciativa particular promovida por Osvaldo Olivo Sandoval, que pretende desarrollar un proyecto inmobiliario tendiente al desarrollo de 2 (dos) locales comerciales y de servicios de uso especulativo con giro a definir de acuerdo a las necesidades de la zona habitacional a la que sirven, sobre un predio subutilizado de su propiedad adecuando y puntualizando los usos y aprovechamientos del suelo que le permite en marco de planeación actual aplicable, con el propósito de integrar un proyecto urbano integralmente conceptualizado, complementario a las necesidades de la zona y accesible al entorno tanto industrial como comercial y habitacional que sustenta el desarrollo de actividades comerciales en dicha localización. Lo anterior para obtener los permisos necesarios para el desarrollo de un proyecto urbano mediante los criterios estratégicos que emanen del presente instrumento; y en congruencia con las políticas de aprovechamiento de intensificación del aprovechamiento de predios para la consolidación de una ciudad compacta, integrada, eficiente y vibrante.

El propósito de este estudio es el de llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H45 establecido dentro del PDU 2040 a Mixto Intenso que le permita albergar actividades económicas en el sector terciario y complementarias planteadas en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, la accesibilidad de la zona y el impulso económico propio del corredor urbano al cual es próximo.

Esta propuesta se realiza sobre un predio urbanizado, con carácter de subutilizado al interior de la mancha urbana en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua, localizado sobre una vialidad colectora reconocida como es la C. Valle de San Salvador, mismo que es colindante a fraccionamientos habitacionales ya habilitados, a actividad industrial consolidada y con un entorno comercial de creciente presencia en la ciudad. Se anexan al presente estudio

copias de plano catastral que identifica al predio, su superficie y colindancias.

La localización con respecto a la ciudad y el área de influencia considerada en este estudio se muestra en el Plano D-01 Localización en la Ciudad del Anexo Gráfico.

C. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

I. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. ÁMBITO FEDERAL

1. Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos¹

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

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

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

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

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

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

¹Fuente: Última reforma DOF 20-12-2019

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

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

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

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

2. Ley De Planeación²

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

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

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

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

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

3. Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano³

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

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

²Fuente: Última reforma DOF 16-02-2018

³Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

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

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

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

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

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

III. ÁMBITO ESTATAL

1. Constitución Política Del Estado De Chihuahua⁵

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

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

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

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

“I. Publicar y hacer cumplir las leyes federales.

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

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

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

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

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

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

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

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

⁵Fuente: Última reforma POE 2019.11.30/No. 96

2. Ley De Planeación Del Estado De Chihuahua⁶

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. A Nivel Estatal:

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

- Especiales

- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

I. A Nivel Estatal:

a) Al Gobernador del Estado le compete:

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

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

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

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

b) A la Coordinación Ejecutiva del Gabinete le compete:

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

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

3. Verificar periódicamente, la relación que guarden los programas y presupuestos de las diversas dependencias y

⁶Fuente: Última reforma POE 2018.05.09/No. 37

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

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

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

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

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

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

d) A la Secretaría de Hacienda le compete:

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

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

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

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

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

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

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

e) A la Secretaría de Desarrollo Municipal le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) A los Ayuntamientos del Estado, compete:

1. Aprobar y publicar el Plan Municipal de Desarrollo.

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

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

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

b) A la Administración Pública Municipal, le compete:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Del Estado De Chihuahua⁷

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

⁷Fuente: POE 2021.10.02/No. 79

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

conservación y preservación ecológica que conforman un centro de población.

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

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

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

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

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

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

II. Garantizar la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Proteger el patrimonio cultural urbano y arquitectónico.

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

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

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

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

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

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

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

II. La Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

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

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

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

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

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

III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.

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

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

VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua⁸

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

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

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

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

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

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

⁸Fuente: Última reforma POE 2018.05.12/No. 38

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Código Municipal Para El Estado De Chihuahua⁹

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

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

Artículo 1 Bis. Son objetivos específicos del presente Código:

I. Establecer la forma de operación y funcionamiento de los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua;

II. Promover la cultura institucional para la igualdad laboral entre mujeres y hombres;

III. Establecer las bases normativas para la transversalización de la perspectiva de género en los planes, políticas y acciones del Ayuntamiento;

IV. Impulsar la igualdad sustantiva y no discriminación al interior como al exterior del Ayuntamiento;

V. Garantizar los derechos humanos en todo el territorio municipal;

VI. Garantizar un enfoque integral, transversal, con perspectiva de derechos humanos, de género e interculturalidad en el diseño y la instrumentación de políticas y programas de gobierno;

VII. Establecer los procedimientos de impugnación de actos del Ayuntamiento.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

XXV. Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en:

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

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

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

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

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

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

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

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

⁹Fuente: Última reforma POE 2019.03.16/No. 22

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

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

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

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

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

VI. Derogada;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

6. Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua¹⁰

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:

a) El destino y conservación de predios;

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

c) La utilización de la vía pública;

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

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

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

I. El Ayuntamiento;

II. El Municipio;

III. El Presidente Municipal, y

IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

¹⁰Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Entre otros).

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

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

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

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

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

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

(Entre otras).

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

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

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

III. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN y

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

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

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;

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

III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

VI. Modificaciones Menores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. ALCANCES

I. ALCANCE GENERAL

El principal objetivo para la realización del presente instrumento es el de obtener el cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Séptima Actualización para un predio subutilizado que es Habitacional con Densidad H45 a Mixto Intenso de acuerdo al proceso establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a las modificaciones menores a los planes municipales de desarrollo urbano, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, que le permitan albergar un nuevo uso de suelo en compatibilidad con su entorno, aprovechando su vocación de suelo, la infraestructura consolidada, las condiciones de accesibilidad presentes y futuras, así como por el impulso económico propio del corredor de Av. Tecnológico próximo y la actividad comercial e industrial prevaeciente, para lo cual se realiza un análisis técnico justificativo para definir la viabilidad de la propuesta.

II. ALCANCE LEGAL

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

III. ALCANCE TERRITORIAL

1. Definición Del Área De Estudio

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

Asimismo, su ubicación dentro de la mancha urbana en una zona en proceso de consolidación mediante la construcción y habilitación de diversos desarrollos habitacionales, comerciales e industriales de nueva creación; condicionan a realizar adicionalmente el análisis

prospectivo de dichos usos ya consolidados o en proceso para determinar la vocación y complementariedad que la oferta inmobiliaria sobre el predio objeto del presente Estudio deba ofrecer para su óptima integración con la zona y la ciudad.

De acuerdo a lo anterior se establece como polígono de estudio la superficie delimitada por línea quebrada al norte definida por trayectoria de Av. Imperio, Av. Tecnológico y límite de polígono Fracc. Las Aldabas; al poniente por línea continua conformada por trayectoria de futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez; al sur con línea quebrada sobre límite de polígono de Fracc. Provincia de Santa Clara, por trayectoria de C. Arroyo El Caloriento, límite de polígono de Fracc. Bosques de San Pedro y trazo de Vialidad Los Nogales y al oriente en línea recta con trayectoria de Av. Hidroeléctrica Chicoasén; para conformar un polígono con una superficie de 631-53-37.44 Has.

Ver plano D-02 Área de Estudio y Área de Aplicación en Anexo Gráfico.

Para la definición del polígono anterior, se analizaron los siguientes 19 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto con las zonas de nueva creación habilitadas con aprovechamientos urbanos y las áreas de reserva territorial ya descritas, definieron un ámbito territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta aquí expuesta:

Ver plano D-03 Áreas Geoestadísticas Básicas INEGI en Área de Estudio en Anexo Gráfico.

Para el AGEB 6489 se consideraron únicamente las fracciones incluidas dentro de la delimitación del Área de Estudio ya que plantean superficie territorial al norte fuera de zona de influencia funcional hacia nuestra área de análisis.

2. Definición Del Área De Aplicación

El cambio de uso de suelo es aplicable sobre un predio urbanizado ubicado al interior de la mancha urbana en la zona norte de la ciudad que cuenta con una superficie de 165.89 metros cuadrados. Dicho predio se identifica mediante clave catastral 405-142-074 que corresponde al domicilio señalado en Calle Valle de San Salvador No. 1610, del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2 de esta Ciudad.

Al predio anteriormente identificado le corresponden las características físicas siguientes de acuerdo a plano catastral que se ilustra a continuación:

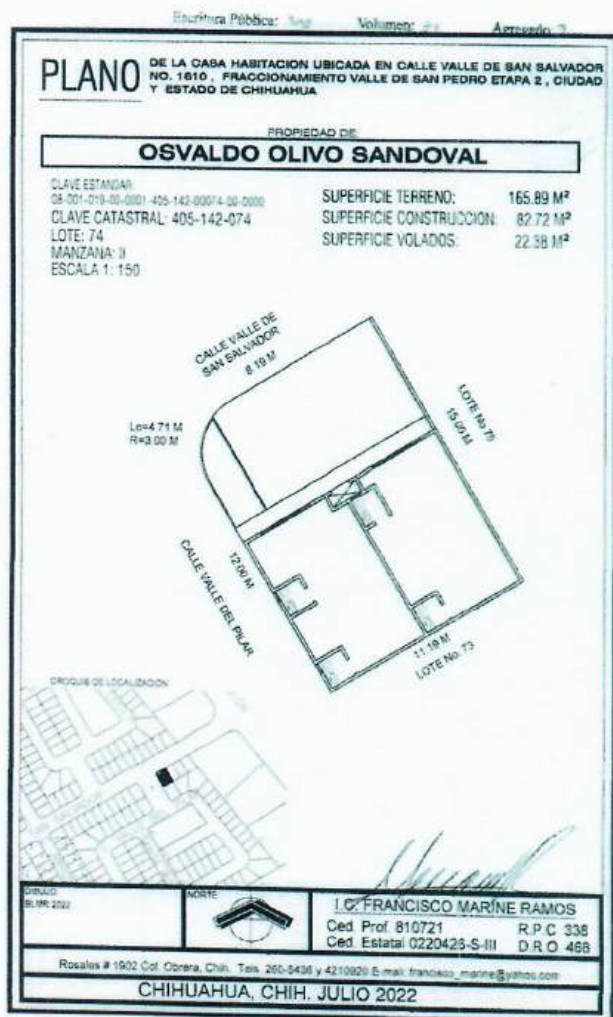


Fig. 1 Plano catastral predio 405-142-074.¹¹

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

El polígono así conformado tiene asignados usos de suelo Comercial y Servicios, así como uso Habitacional con Densidad H45 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040.

Se ampara la propiedad a favor de Osvaldo Olivo Sandoval, lo cual consta en escritura de propiedad Número 3,048, Volumen 89, en trámite Constado por el Notario Público Número Veintiocho del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciado Pedro Castañeda Villanueva quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con Folio Real 1730846.

¹¹ Fuente: Perito.

De acuerdo a lo anterior, es importante resaltar la relación existente de dicho predio con la Ciudad, así como la necesidad de establecer lineamientos y estrategias que permitan una adecuada incorporación al desarrollo urbano de acuerdo a sus capacidades, al entorno habitacional, comercial e industrial en que se ubica, a su capacidad de integración urbana a través de las vialidades jerárquicas que le inciden; todo ello en atención a su localización estratégica por proximidad al corredor de movilidad definido por la Av. Tecnológico que se integra a la C. Valle de San Salvador que otorga accesibilidad al predio analizado.



Fig. 2 Vista del Área de Aplicación. 12

IV. ALCANCES DE PLANIFICACIÓN

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

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

¹² Fuente: Elaboración propia.

E. DIAGNÓSTICO

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

1. Ámbito Regional

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

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

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

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



Fig. 3 Vinculación Regional.¹³

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

¹³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

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



Fig. 4 Movilidad Regional.¹⁴

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

2. Ámbito Urbano

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

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

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

¹⁴ Fuente: Elaboración Propia.

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

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

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

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

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

3. Ámbito De Influencia

El desarrollo de este proyecto se adiciona al impulso inmobiliario que presenta actualmente la zona de análisis ejerciendo una creciente influencia en cuanto a consolidación urbana y cobertura de servicios actividades económicas y equipamiento, ya que impulsa el desarrollo del sector con la creación de nuevas alternativas de vivienda, zonas de concentración laboral y equipamientos para los habitantes evitando el traslado a largas distancias a otros puntos. Asimismo este proyecto se integra a un creciente desarrollo del entorno industrial, comercial y de servicios sobre la Carretera a Ciudad Juárez sobre una de las vialidades jerárquicas de mayor importancia económica y funcional de la ciudad y a otros corredores jerárquicos que aún se encuentran en proceso de consolidación.

II. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

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

Se ampara la propiedad a favor de Osvaldo Olivo Sandoval, lo cual consta en escritura de propiedad Número 3,048, Volumen 89, en trámite Constado por el Notario Público Número Veintiocho del Distrito Judicial Morelos de Chihuahua, Licenciado Pedro Castañeda Villanueva quien hace constar la superficie descrita anteriormente para el predio promovido, así como las dimensiones de los límites de colindancia del mismo. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad con Folio Real 1730846.

III. ESTRUCTURA URBANA

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

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

La zona norte de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir del desarrollo habitacional, comercial e industrial vinculado a la Carretera a Ciudad Juárez que contiene elementos de alta convocatoria como es el caso de los parques industriales Supra e Impulso, así como importante presencia de comercio y servicios conformados en corredor entre los que destaca la Bodega Aurrera y la tienda de autoservicio Al Súper en el entronque entre la carretera y Av. Eugenio Prado Proaño; así como por la prolongación de la Av. Guillermo Prieto Luján como el principal corredor urbano de conexión entre las zonas poniente y oriente de la ciudad dada su trayectoria desde las instalaciones del Plantel 10 del Colegio de Bachilleres al poniente hasta su entronque con Av. de las Industrias en el límite oriente de la ciudad, con conexión en dicha trayectoria con las vialidades jerárquicas Carretera a Ciudad Juárez, Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Paseos del Real culminando en su entronque con la Av. de las Industrias. Desde ese punto hacia el oriente no se encuentra consolidada pero cuenta con previsiones para su prolongación hacia las futuras prolongaciones de Av. Venceremos y Vialidad Sacramento la cual representa

integración futura hacia las zonas centro y oriente de la ciudad, con conexión hacia las principales vialidades de carácter regional de la zona nororiente y sur.



Fig. 5 Av. Tecnológico y su entorno.¹⁵

El predio en análisis representa un rol estratégico en cuanto a la estructuración de la ciudad en el sector norte ya que se encuentra dentro del área de influencia de los nodos industriales cercanos ya mencionados, así como del corredor de movilidad de la Av. Tecnológico, dentro del área de influencia del Subcentro Norte, dispuesto en el PDU 2040 como elemento concentrador de actividades de carácter urbano y regional para la zona norte de la ciudad. Dichos corredores y los concentradores de actividad existentes y planeados que vinculan, se definen como los principales concentradores de actividad y concurrencia, lugares de trabajo, educación y comercio para más de la cuarta parte de la población que habita la capital del Estado.



Fig. 6 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040.¹⁶

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación de zonas urbanizadas y el resto de relaciones espaciales de convivencia. En particular para zonas urbanas con presencia de importantes vacíos y potencial para el impulso de proyectos detonadores y complementarios para la ciudad como es el caso, toma interés el factor de ocupación del suelo mediante el análisis detallado de las características actuales de ocupación en el área, la evaluación de su complementariedad para la ciudad y la proyección de las implicaciones a futuro de acuerdo al seguimiento del modelo actual y en caso de ser necesario de acuerdo al escenario elaborado, su corrección mediante la introducción de un modelo urbano funcional y sostenible que detone un modelo virtuoso que tienda a generar un cambio en cuanto a la ocupación territorial de predios baldíos y reserva territorial en la zona analizada. Debido al proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano, en las inmediaciones del área de aplicación se han ido desarrollando predios que al igual que el promovido en este documento tienen origen en grandes reservas territoriales habilitadas por importantes empresas desarrolladoras que en forma gradual han venido actuando en la zona desde hace poco más de 20 años, sin embargo, las intervenciones se han realizado relegando predios urbanizables con potencial de desarrollo constituidos como vacíos

¹⁵ Fuente: Fotografía propia.

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

urbanos como es el caso del predio en análisis lo cual resalta aún más en la presente zona por el amplio proceso de desarrollo industrial, habitacional y comercial prevaleciente. Es de especial atención para la autoridad y para la ciudad en lo general el detonar proyectos de inversión, funcionalmente integrales, que tiendan a ocupar predios baldíos y subutilizados de la zona favoreciendo a integración de proyectos detonadores de habitabilidad y actividad, integrados funcionalmente con el resto de la ciudad.

1. Zonificación Primaria

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

De acuerdo con lo planteado el Plan de Desarrollo Urbano, la zona de estudio se encuentra definida tanto como Zona U (urbanizable y construable), susceptible de desarrollarse de forma inmediata obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes; como Zona R (reserva urbanizable) donde existen grandes polígonos en breña con alto potencial para su utilización en actividades productivas y dotación de vivienda que deriven de un correcto análisis de impactos ambientales y sociales para consolidar el ambiente urbano en lo constructivo, lo económico, lo ambiental y lo social, fomentando proyectos de inversión relevantes en cuanto a la dotación de infraestructura de cabeza como es el caso del presente predio en análisis. Estas zonas están administradas según a lo establecido a la Ley de Desarrollo Urbano y la normativa municipal.

Ver plano D-04 Zonificación Primaria PDU 2040 Séptima Actualización en Anexo Gráfico.

2. Zonas Homogéneas

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

Los usos principales desarrollados en el área de estudio corresponden en su mayoría a habitacional alta densidad de 36 a 45 viv/Ha (H45) y de 45 a 60 viv/Ha (H60); uso comercial y de servicios asignado sobre los corredores jerárquicos de los cuales existe aún una baja consolidación concentrándose a lo largo de la Av. Tecnológico y planeados sobre la futura prolongación de Av. Abolición de la Esclavitud, Mixto Intenso corresponde a la zona norte del Área de Estudio concentrado en el área comprendida entre Av. Tecnológico y futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez, equipamiento urbano correspondiente a grandes predios ocupados por diversos

servicios de carácter público así como escuelas de diversos niveles de educación.

Se hace notar que la presencia de tipología habitacional en conjuntos cerrados con accesos controlados se encuentra presente en el área así como desarrollos en traza abierta lo cual define condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación de los desarrollos conformados, sin embargo, la geometría de manzana en los diferentes desarrollos no promueven continuidades muy prolongadas en la red y existe una alta dependencia funcional hacia la concentración de tránsito vehicular sobre las vialidades jerárquicas. Las tipologías de vivienda existentes es de tipología social y media.

Es importante hacer mención que dentro del Área de Estudio se ubican grandes concentraciones de aprovechamientos de tipo industrial en modalidad de Parque Industrial como son Supra, Impulso y Complejo Industrial Chihuahua, los cuales cuentan con niveles medios de consolidación que concentran diversas empresas que fomentan altas concentraciones de empleo formal, conformándose como zonas homogéneas caracterizadas por un adecuado control en cuanto a su integración con los sectores habitacionales colindantes mediante la limitación en número de entronques hacia las vialidades de carácter mixto que al paso del tiempo han ido diversificando y enriqueciendo su oferta de actividad económica en su entorno inmediato.



Fig. 7 Vista de usos industriales Parque Industrial SUPRA.¹⁷

3. Zonificación Secundaria

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

¹⁷ Fuente: Fotografía propia.

El uso de suelo actual sobre el predio en los que se pretende la modificación es Habitacional con Densidad H45, el cual se ubica en área urbana y tiene carácter de predios subutilizado interior a la mancha, próximos a desarrollos de tipo habitacional y comercial con una fuerte necesidad de ser complementados mediante la introducción de mayor habitabilidad en cuanto a vivienda diversa y actividades productivas, complementando además nuevas opciones de movilidad que benefician tanto al predio como a la zona, aprovechando las condiciones del medio prevaeciente considerando las condiciones de convencia e impacto con su entorno.

Lo anterior se muestra en la siguiente figura:

Ver plano D-05 Zonificación Secundaria PDU 2040 Séptima Actualización en Anexo Gráfico.

De acuerdo a lo establecido en el PDU 2040, los usos de suelo reflejan una fuerte dinámica inmobiliaria y la necesidad de diversificar la oferta productiva y económica en la zona de una forma eficiente y ordenada buscando incrementar el acceso a servicios y empleo hacia los habitantes del sector mediante la consolidación de nuevos corredores urbanos y concentradores económicos que complementen la oferta productiva, así como las condiciones de movilidad y de integración urbana que la zona. La distribución de usos de suelo en el área de estudio es la siguiente considerando su condición tanto urbana como de reserva territorial susceptible a desarrollo:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

| USO DE SUELO | ÁREA URBANA | | RESERVA TERRITORIAL | | TOTAL | |
|---|-----------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Superficie | % Superficie | Superficie | % Superficie | Superficie | % Superficie |
| Habitacional Densidad H45 | 74.9469 | 12.63% | 13.7197 | 35.78% | 88.6666 | 14.04% |
| Habitacional Densidad H60 | 123.7912 | 20.87% | 0.0000 | 0.00% | 123.7912 | 19.60% |
| Mixto Intenso | 11.4507 | 1.93% | 9.8285 | 25.64% | 21.2792 | 3.37% |
| Comercio y Servicios | 63.6878 | 10.74% | 2.8738 | 7.50% | 66.5617 | 10.54% |
| Industria de Bajo Impacto | 51.5438 | 8.69% | 2.8469 | 7.43% | 54.3907 | 8.61% |
| Zona de Amortiguamiento | 6.6621 | 1.12% | 2.2568 | 5.89% | 8.9189 | 1.41% |
| Equipamiento General | 26.4506 | 4.46% | 1.1864 | 3.09% | 27.6370 | 4.38% |
| Recreación y Deporte | 42.4568 | 7.16% | 0.5139 | 1.34% | 42.9707 | 6.80% |
| Malidades y servidumbres | 192.2043 | 32.40% | 5.1135 | 13.34% | 197.3178 | 31.24% |
| TOTAL: | 593.1941 | 100.00% | 38.3396 | 100.00% | 631.5337 | 100.00% |
| PROPORCIÓN URBANO / RESERVA TERRITORIAL: | 93.93% | | 6.07% | | 100.00% | |

Fig. 8 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. ¹⁸

La proporción entre usos urbanos y de reserva resulta relevante en cuanto a determinar el grado de consolidación actual de la zona el cual es alto considerando que un 93.9% del Área de Estudio es urbana con una limitada perspectiva futura para el desarrollo de vivienda y actividades complementarias considerando la muy baja disponibilidad de usos de suelo rentables en área de reserva territorial disponible.

Se hace notar que el predio analizado cuenta con uso urbanizable actualmente y que su superficie representa una mínima proporción del total del Área de Estudio. De acuerdo a lo establecido por el PDU

¹⁸ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

2040, el uso de suelo regulado por el PDU 2040 para el Área de Aplicación de 165.89 metros cuadrados es Habitacional con Densidad H45.



Fig. 9 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación. ¹⁹

4. Organización Espacial

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

¹⁹ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

El predio en análisis se encuentra en la zona norte de la ciudad, en su entorno y en el área de estudio se ubican núcleos de actividad, corredores urbanos, núcleos de desarrollo e infraestructura.

La Av. Tecnológico (Carretera a Ciudad Juárez) se ha consolidado como vía de accesibilidad de carácter regional que ha permitido al área analizada, distribuir el tráfico vehicular hacia el centro, norte y poniente de la ciudad, además que su conectividad con la Av. Los Nogales otorga accesibilidad y vinculación hacia la zona oriente de la ciudad, situación que ha detonado un gradual desarrollo del corredor en forma diversificada incluyendo además de las zonas industriales; el comercio, servicios, equipamiento y diversos usos complementarios que definen una adecuada mixtura del corredor.

La zona en estudio está ubicada en un punto estratégico para el seguimiento de políticas estratégicas de consolidación de vacíos urbanos que establezcan parámetros de complementariedad hacia un amplio sector en franco proceso de desarrollo con una amplia presencia de empleo, comercio y actividad; para lo cual se promoverá aprovechamiento del suelo en modalidad Mixto Intenso que define un grado de cumplimiento satisfactorio y complementario a las líneas estratégicas del PDU 2040, favoreciendo su integración con el entrono y el corredor planteando una estrategia viable para la dotación de infraestructura y accesibilidad que sustente el planteamiento urbano que a efecto resulte.

5. Núcleos De Actividad

El principal núcleo de actividad de la zona lo constituye el corredor comercial y de servicios conformado por la Av. Tecnológico sobre el que se concentra la mayor parte de actividad económica de la zona.

Aun considerando el progresivo proceso de consolidación en que se encuentra ésta zona, existe aún una gran cantidad de predios de gran dimensión en la zona y la presencia de Unidades Económicas al interior de las zonas habitacionales es escasa y contrasta con la fuerte presencia comercial del corredor urbano lo cual define la necesidad de complementar mayor presencia de actividad y desarrollo económico en la zona enfocados a cubrir las necesidades de los diversos giros productivos prevalecientes así como en las escasas áreas de reserva territorial disponibles mediante la diversificación de uso de suelo promovida por el presente instrumento.

Según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, al interior del Área de Estudio y en un área de influencia de 25 metros en torno a ella, se cuenta con 942 unidades económicas lo cual representa un rango bajo de consolidación considerando la superficie del Área de Estudio analizada y es acorde a las condiciones de consolidación urbana y económica detectada con alta presencia de uso habitacional. Dichas U.E. representan una mayor presencia del sector terciario en cuanto a número de U.E. y empleo sobre el corredor urbano de la Av. Tecnológico consolidada como vialidad jerárquica.

A continuación se describen las 16 U.E. de mayor presencia y relevancia en cuanto a dichas condiciones considerando las que cuentan con rangos de empleo que sobrepasan los 100 empleos por giro establecido, mayormente dedicadas al sector económico secundario y ubicadas en el Parque Industrial Supra, sobre corredor de Av. Tecnológico y corredor de Av. Guillermo Prieto Luján:

| NOMBRE | ACTIVIDAD |
|---|--|
| NORDAM GROUP | Fabricación de equipo aeroespacial |
| CODETEC | Fabricación de cables de conducción eléctrica |
| DANIEL MEASURMET AND CONTROL | Fabricación de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones |
| AL SÚPER NOGALES | Comercio al por menor en supermercados |
| WALMART SUPERCENTER NORTE 2000 5728 | Comercio al por menor en supermercados |
| BEBIDAS MUNDIALES SUC. 3308 PLANTA CHIHUAHUA | Elaboración de refrescos y otras bebidas no alcohólicas |
| SAFRAN PLANTA 3 ICORE AND MONOGRAM | Fabricación de equipo aeroespacial |
| SAFRAN PLANTA 2 WEBER | Fabricación de equipo aeroespacial |
| SAFRAN PLANTA 5 LIGHTING SOLUTIONS | Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores |
| SUMIRIKO TENNESSEE INC | Fabricación de autopartes de plástico con y sin reforzamiento |
| YASAKI PLANTA 3 | Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores |
| YAZAKI COMPONENTES DE MEXICO | Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores |
| ZODIAC PLANTA 4 SEAT SHELLS | Fabricación de equipo aeroespacial |
| SAFRAN PLANTA 1 AIR CRUSIERS | Confección de productos de textiles recubiertos y de materiales sucedáneos |
| DISTRIBUIDORA ARCA SUC. 3308 PLANTA CHIHUAHUA | Comercio al por mayor de bebidas no alcohólicas y hielo |
| S RIKO AUTOMOTIVE HOSE SALES CHIHUAHUA | Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones |

Fig. 10 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas.²⁰

Se observa una fuerte prevalencia de comercio local al menudeo y servicios diversos diseminados por el resto del área. Estas unidades económicas se pueden clasificar de acuerdo al personal laboral, lo cual refuerza lo anterior al ubicar a 819 U.E. con hasta 5 personas

ocupadas, 50 U.E. de 6 a 10 personas ocupadas, 33 U.E. de 11 a 30 personas ocupadas, 8 U.E. de 31 a 50 personas, 2 U.E. de 51 a 100 personas ocupadas y 10 con más de 100 personas ocupadas que corresponden a las empresas anteriormente mencionadas y ratifica los altos rangos de empleo con los que actualmente cuenta el sector a pesar de la amplia superficie de reserva territorial no desarrollada.

Considerando las U.E. que corresponden a micro y pequeña empresa que no sobrepasan los 10 empleos por unidad, estas representan el 94% del total de U.E. las cuales obedecen a patrones diversos de localización ya sea en áreas comerciales concentradas y mayormente por demanda vecinal con ubicación próxima a las zonas habitacionales sobre corredores de incipiente consolidación aún. La presencia económica es importante tomando en cuenta el actual grado de consolidación urbana en el Área de Estudio al representar una densidad de 1.58 U.E. por Hectárea sobre las 593.194 Has de superficie de área urbana consolidada al interior, la cual es superior al promedio con respecto a otras zonas con características similares en la ciudad y considerando que aún existe área de reserva territorial disponible lo que establece perspectiva futura para incrementos limitados de acuerdo a los usos de suelo asignados en el área ya que un 2.5% del total de la superficie asignada a usos mixtos, comerciales e industriales dentro del Área de Estudio no ha sido aún ocupada.

Tales condiciones justifican el cambio de uso de suelo considerando el reforzamiento del potencial económico y productivo que define la presente propuesta para inclusión de giros económicos en una zona que requiere mayor consolidación de empleo y actividades productivas.

6. Corredores Urbanos

El corredor urbano de usos comerciales y de servicios de Av. Tecnológico es el principal elemento de actividad de la zona y al cual tiene accesibilidad y proximidad el predio analizado, dicho corredor se encuentra consolidado en su mayor parte.

Un segundo corredor conformado por el tramo correspondiente a la Av. Guillermo Prieto Luján en el límite norte del Área de Estudio que encuentra en franco proceso de consolidación, con previsiones para la consolidación de usos comerciales y de servicios, fungirá como la más importante vía de conexión para la zona entre las zonas norponiente y oriente de la ciudad.

Varias calles interiores de acceso a los desarrollos habitacionales cuentan en menor grado con giros diferentes al habitacional y tienden a convertirse en corredores de accesibilidad y vinculación con las vialidades principales ya mencionadas.

IV. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la

²⁰ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 1T 2020 INEGI

problemática de la zona de estudio y permiten perfilar estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

1. Análisis Demográfico

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

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

La densidad de población en la ciudad procura una mayor concentración en los sectores norte y oriente de la ciudad existiendo algunos polos de alta concentración en la zona sur. Cabe señalar que el área de estudio aplicable al presente Plan colinda y comprende en lo general zonas de reciente creación por lo que los rangos de densidad son muy variables en cuanto a concentración de población y dependen del tiempo de consolidación de los desarrollos. Con respecto a los fraccionamientos habitacionales existentes y considerando los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, editado por INEGI en dicho año, las más altas densidades poblacionales superiores a los 300 hab/Ha se ubicaban en manzanas de los desarrollos Quintas San Carlo; Las Aldabas etapas I, II, III y XI; Los Arroyos etapas I, II y II; Las Lunas etapas I, II y II; así como en colonias populares como son Col. Fuentes Mares y su ampliación; Los Portales; María Elena Hernández y Miguel Sigala que son los de mayor tiempo de ocupación poblacional a excepción de los fraccionamientos Quintas San Carlos y las diversas etapas de Las Lunas Residencial y no manifiestan condiciones de localización específica dentro del Área de Estudio lo cual nos habla de un alto grado de homogeneidad en dicho rubro. El rango promedio de densidad por manzana de uso habitacional en la zona es de 156.4 hab/Ha, muy superior al promedio urbano lo cual es debido a la tipología de vivienda popular de largo tiempo de consolidación y fraccionamientos habitacionales de interés social y medio.

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

Ver plano D-07 Densidad de Población Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 en Anexo Gráfico.

El área de estudio comprendía al año 2021 un total de 43 polígonos de colonias y fraccionamientos habitacionales de un total de 48 existentes y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 31,589 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 75.0 hab/Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 421.2981 Has.

Los rangos de densidad son contrastantes entre dichos polígonos y algunos de ellas presentan altas densidades en sectores conformados por vivienda unifamiliar la cual es la tipología prevaleciente.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, los rangos de edad de la población en el área muestran una población conformada por adultos de mediana edad y una importante base infantil lo cual representa una composición poblacional característica en zonas urbanas de nueva creación en proceso de consolidación. Dicho factor incide en la necesidad de consolidar propuestas y estrategias tendientes a la conformación de tipologías arquitectónicas que promuevan actividades productivas y desarrollo económico tendientes a consolidar la zona y a establecer equipamiento y servicios que definan condiciones propicias para el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. De los 31,589 habitantes en el área, un 49.3% son hombres y un 50.7% mujeres.

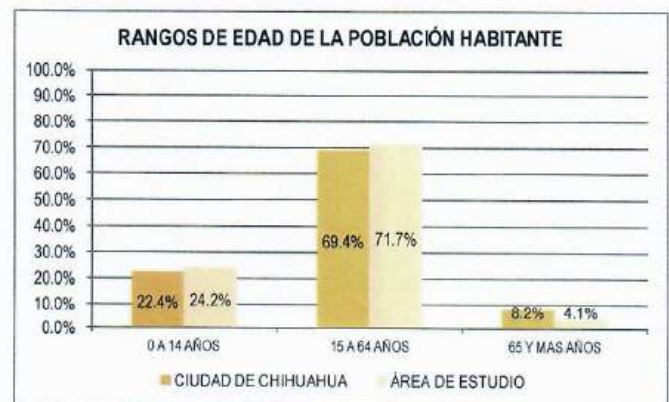


Fig. 11 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio.²¹

El grado promedio de escolaridad de la población en el área de estudio es alto y representa 12.2 años cuando el de la ciudad es de 11.5 años.

Con respecto a acceso a servicios de salud, el 90.7% de la población total, son derechohabientes a algún servicio o prestación mientras que el promedio en la ciudad es de 89.1% lo cual es indicativo un nivel superior en grado de derechohabencia y cobertura que presenta la población habitante en dicho rubro.

²¹ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

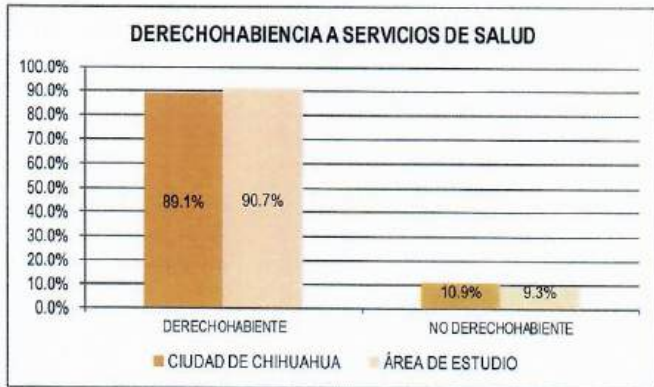


Fig. 12 Condición de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²²

La zona presenta condiciones similares con respecto al promedio urbano respecto condición de derechohabiencia lo cual obedece a rango socioeconómico de la población mayormente medio y bajo, al presentar una mayoría hacia IMSS que es la mayor instancia de derechohabiencia en la ciudad. El servicio prestado por otras instituciones se refiere mayormente al INSABI lo cual es indicativo de una alta dependencia a los servicios asistenciales de carácter federal con un 10.5% de la cobertura, al ISSSTE con un 9.4%, mientras que el seguro privado que es indicativo de empleo altamente remunerado con prestaciones representa únicamente un 6.0% del total de la cobertura, el IMSS se ubica como la más representativa instancia de prestación médica y social con un 69.3% del total de la cobertura en servicios de salud.



Fig. 13 Institución de derechohabiencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio.²³

Respecto a las mujeres, cabe resaltar que con respecto a composición de hogares en el área de estudio, un 31.5% son de jefatura femenina lo cual es inferior en muy alta proporción respecto al promedio de la ciudad en general e indicativo de que en la zona existen buenas condiciones respecto a composición familiar las cuales son primordialmente familias jóvenes y de mediana edad,

²² Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

²³ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

donde existe mayor participación masculina en la economía del hogar con respecto al promedio urbano.

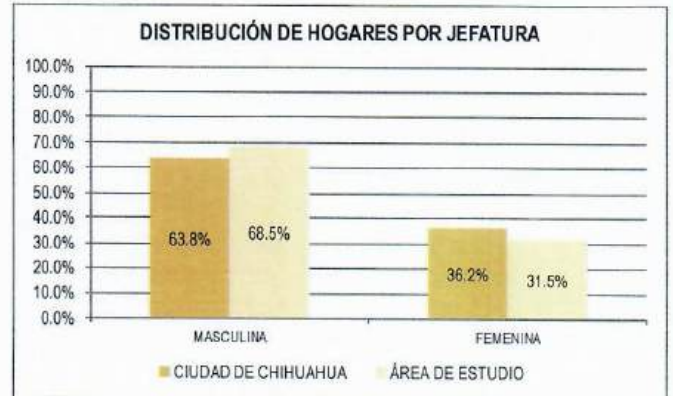


Fig. 14 Distribución de hogares por jefatura.²⁴

2. Análisis Económico

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

A continuación se observa un análisis respecto a la concentración de empleos y unidades por hectárea en la ciudad de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2024, de la cual se resalta que la densidad de unidades económicas en el sector no es representativa debido a la presencia de amplias zonas con aún escasa consolidación, sin embargo el predio de análisis se encuentran vinculado a sectores de alta concentración en la zona sur del Área de Estudio y a la Av. Tecnológico la cual se encuentra aún en proceso de consolidación en cuanto a actividades productivas e integra al predio con la muy alta concentración económica detectada en la zona central de la ciudad. La presencia económica en sectores mixtos al interior del Área de Estudio define una creciente presencia de U.E. en colonias populares en el límite oriente de la zona que nos ocupa.

²⁴ Fuente: Elaboración propia en base a Censo de Población y Vivienda INEGI 2020

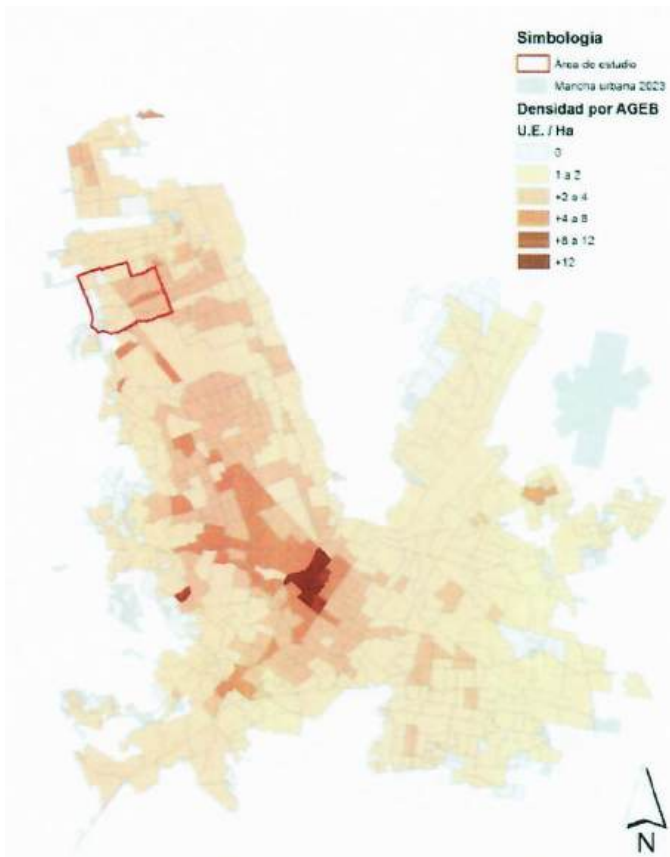


Fig. 15 Densidad de Unidades Económicas.²⁵

De acuerdo a la misma fuente de INEGI, en la ciudad de Chihuahua se cuenta con amplia fuerza económica considerando las 38,272 unidades detectadas al año 2024. Estas se concentran en la zona centro y poniente de la ciudad y en forma aislada, en la zona norte. La condición de personal ocupado mantiene similitudes respecto a la concentración de unidades económicas sin embargo, se observa que las actividades del sector secundario referentes a manufactura sobre la Av. Tecnológico en los Parques Industriales Supra e Impulso concentran la mayor cantidad de personal ocupado a pesar de no concentrar una gran cantidad de unidades económicas. Esto debido a la alta densidad de empleo que se genera en dicha tipología económica a pesar de su baja densidad por concentración en número de U.E.

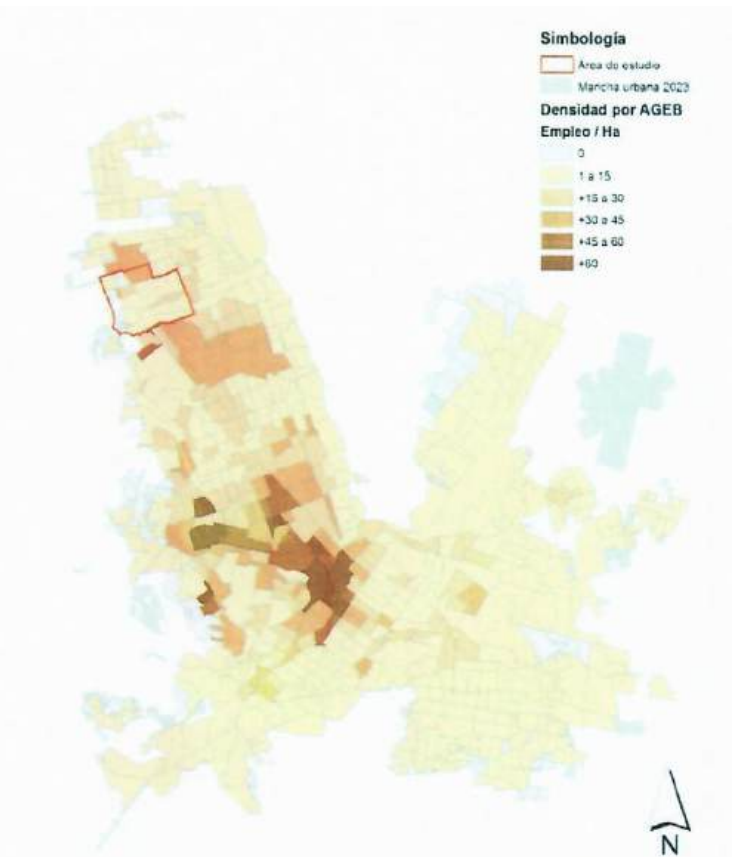


Fig. 16 Promedio de personal ocupado por AGEB.²⁶

Del total de la población dentro del área de estudio, un 75.8% cuenta con 15 años o más de los cuales un 71.3% se refiere a población económicamente activa con una alta participación del 98.3% respecto a la PEA dentro del área de estudio que se encuentra ocupada en alguna actividad, lo cual representa índices característicos de sectores urbanos con alta presencia de población joven y de mediana edad en edad productiva de nivel socioeconómico bajo y medio. Dicha condición representa un potencial importante para la diversificación de la oferta económica en la zona.

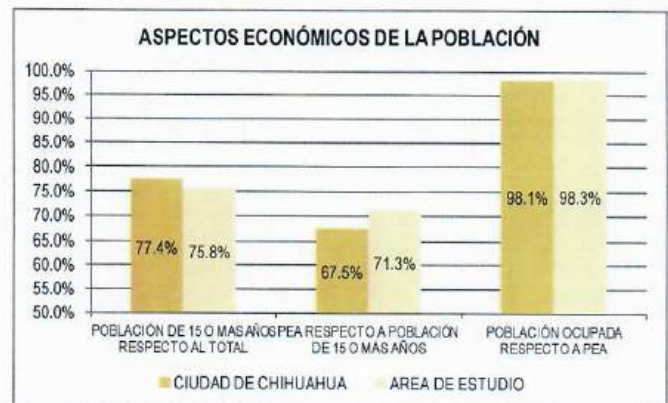


Fig. 17 Población económicamente activa.²⁷

²⁵ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2024 INEGI

²⁶ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2024 INEGI

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

Existen en la zona 9,767 viviendas particulares habitadas las cuales presentan disponibilidad de bienes económicos en rangos ligeramente superiores en lo general al promedio urbano. Se resaltan aspectos tales como disponibilidad de automóvil, computadora e internet cuyos porcentajes de disponibilidad en el sector son superiores al 5% con respecto a la disponibilidad promedio en viviendas de la ciudad mientras que en bienes tales como teléfono fijo y radio, la zona se encuentra por debajo del promedio urbano.



Fig. 18 Disponibilidad de bienes en viviendas.²⁸

Dichas proporciones en cuanto a disponibilidad de bienes definen condiciones socioeconómicas bajas en lo general con respecto a la población habitante de la zona y presencia de sectores de muy reciente habitabilidad, resaltando que la muy alta dependencia al vehículo particular en la zona define una fuerte necesidad de traslado de la población habitante a fuentes de empleo, servicios y equipamiento que requieren ser atendidas en el sector y definen factibilidad para realizar el cambio de uso de suelo incrementando así la actividad económica y fuentes de empleo accesibles a la población habitante la cual presenta carencias socioeconómicas.

3. Valores Del Suelo

El valor del suelo dentro del área de estudio es variable de acuerdo al grado de consolidación, tipo de uso y enfoque socioeconómico de los sectores analizados, pero en lo general son bajos en comparación con otros sectores urbanos. De acuerdo a valor catastral del suelo al presente año, la zona representa rangos de valor que oscilan entre los \$856 a \$3,799 por metro cuadrado. Los más altos valores que oscilan entre los \$2,668 y \$3,799 por metro

cuadrado se concentran en plazas comerciales dispuestos a lo largo de los corredores urbanos de Av. Tecnológico, Av. Los Nogales, Circuito Universitario, lotes comerciales aislados sobre corredores de Av. Tecnológico y Av. Guillermo Prieto Luján, así como fraccionamientos habitacionales de interés medio alto Bosques de San Pedro etapas varias, Valle de San Pedro etapas varias y Tarona; mientras que los valores intermedios dentro de un rango de entre \$1,310 y \$2,226 por metro cuadrado se ubican en los corredores de C. Revolución Cubana, zonas industriales Supra y Nombre de Dios, así como en fraccionamientos y colonias de interés medio Quinta San Carlo, Aldabas, José Vasconcelos.

Se presentan valores bajos del suelo que van de los \$856 a los \$1,167 por metro cuadrado sobre corredores C. Miguel Sigala, C. Colonias Populares con usos comerciales populares, así como en colonias habitacionales de carácter popular y usos microindustriales al interior de las colonias. Asimismo, existen grandes predios baldíos de reserva territorial que se encuentran en esta categoría de valor del suelo.

El valor del suelo específico para el predio motivo del presente estudio es alto a razón de \$3,037 por metro cuadrado, lo cual define un alto potencial para el desarrollo de un proyecto urbano de importante impacto social y económico para la zona considerando su valor, su ubicación y capacidad, mediante la implementación de un proyecto de carácter comercial de bajo impacto urbano y ambiental, en un esquema urbano que promueva su integración con el entorno por aspectos de diversificación y complementariedad de usos en la zona y accesible hacia la población habitante que se verá ampliamente beneficiada por la introducción de nuevos giros productivos y empleo en la zona.

V. ANÁLISIS DE MEDIO NATURAL

1. Clima

El área de estudio está ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BSok(w), que se interpreta como clima árido templado y seco, de verano cálido con temperatura media anual de entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío de entre -3°C y 18°C, temperatura del mes más caliente menor a 24°C. Lluvias de verano y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual. Dicha condición climática prevalece en la zona norte de la ciudad y en el área de reserva territorial que corresponde.

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

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

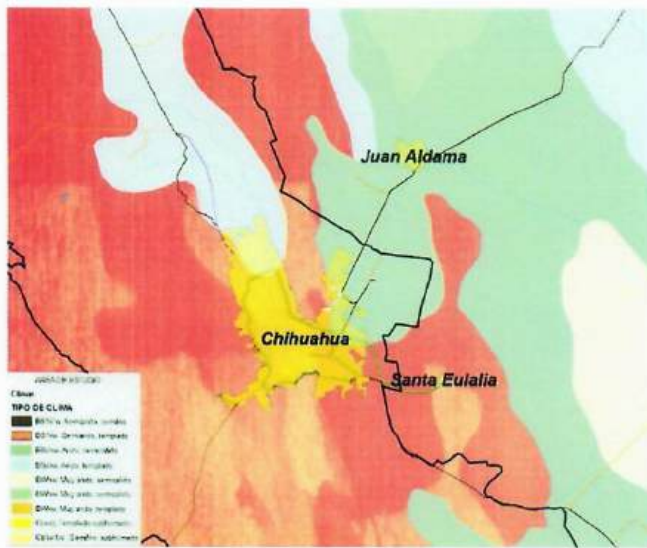


Fig. 19 Clima.²⁹

2. Composición Del Suelo

Al igual que una gran parte de la ciudad, la geología está formada por Conglomerado Sedimentario. La Clave geológica para el Área de Estudio se encuentra clasificada como Q(cg) que lo define como conglomerado de roca sedimentaria aluvial del cuaternario que se caracteriza por arcillas superficiales y suelo orgánico, arenas y gravas.

Ver plano D-08 Medio Natural Geología en Anexo Gráfico.

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

Ver plano D-09 Medio Natural Edafología en Anexo Gráfico.

3. Topografía Y Orografía

Las características topográficas del entorno paisajístico distante al área de estudio son muy contrastadas, varían desde las pendientes superiores al 30% producto del sistema montañoso de la Sierra de Nombre de Dios hasta el valle donde se erige la Ciudad de Chihuahua, con pendientes mínimas del 1 al 3 %, este descenso abrupto en la sierra hacia el Río Sacramento, cruza con el declive paulatino del valle dado en sentido poniente-orientado y se reciben en él los escurrimientos pluviales mediante un denso entramado de escurrimientos menores producto de la estructura laminar propio de áreas urbanas.

El Área de Estudio tiene una elevación máxima de 1,579 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1,490 metros sobre el nivel del mar. Si bien el Área Estudio se caracteriza topográficamente por no contar con promontorios a su interior y los mayores rasgos topográficos han sido causadas por los escurrimientos hidrológicos de los arroyos Los Arcos, Los Nogales, El Caloriento y El Picacho, Se pueden apreciar montañas en el entorno inmediato a su lindero poniente como el cerro del pescadito o la sierra del marro.

Para el Área de Aplicación se cuenta con una elevación promedio de 1,531 metros sobre el nivel del mar sobre el nivel del mar, con una pendiente de 1.0%.

Ver plano D-10 Medio Natural Topografía en Anexo Gráfico.

El área de estudio cuenta con una distribución de pendientes clasificadas como plana (0 a 2 %) en un 27.4% del área de estudio mientras que un 51.3% está compuesto por pendientes muy suaves (2 a 5 %) y un 18.0% de superficie está compuesta por pendientes intermedias (5 a 12 %), mientras que las pendientes del rango moderadas (12 a 18 %) representan tan solo un 2.30%. No se identifican pendientes generalizadas superiores a este rango (> a 1.0 % del área de estudio), salvo las condicionantes de encauzamiento hidrológico o de talud provocado por desarrollos habitacionales y vialidades jerárquicas, no existen limitaciones topográficas para la urbanización del sector.

Ver plano D-11 Medio Natural Pendientes Topográficas en Anexo Gráfico.

4. Vegetación

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

La vegetación típica está representada primordialmente por pastizales naturales originados por la interacción del clima, del suelo

²⁹ Fuente: Elaboración propia en base a INEGI.

y la fauna de la región; pastos de género *Bouteloua* sp., combinados con manchones de matorral subinerme se distribuyen sobre lomeríos de pendiente variable hacia el noroeste, oeste, suroeste y sur del área de estudio.

El pastizal cultivado se ha introducido intencionalmente y debe recibir cuidados por cultivo y manejo. Se ubica dentro del área con regadío al noreste de la Ciudad. El matorral desértico con especies inermes predomina y se ubica al interior del área, al noroeste y este. En convención con el área de pastizal se localizan mezquite y huizache característicos de las zonas áridas con es el caso de la zona que nos ocupa.

5. Hidrología

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

En el entorno local, dentro del Área de Estudio se cuenta con la presencia de las cuencas Los Arcos, Nogales Norte y en una pequeña proporción El Picacho. La cuenca Los Arcos cuenta con una superficie de 1,170 hectáreas y se encuentra urbanizada en su mayor parte, sin embargo, su escurrimiento principal conduce su caudal por canal sin revestir o por vialidad, mientras que la cuenca Nogales Norte cubre 3,802 hectáreas de superficie, es una cuenca muy prolongada en sentido oriente-poniente, y se encuentra urbanizada únicamente en su extremo este en el brazo más estrecho de su geometría. Su situación geográfica y extensión hacen que reciba un gran caudal el cual conduce canal revestido a lo largo de toda su trayectoria urbana. Los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el mismo nombre que las cuencas que les tributan, sus caudales descargan en el Río Sacramento

El predio en estudio se ubica en zona alta de la cuenca Los Nogales Norte anteriormente descrita por lo que no presenta la presencia de escurrimientos ajenos a los captados dentro de su área.

Ver plano D-12 Medio Natural Hidrología Superficial en Anexo Gráfico.

6. Agua Subterránea

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

7. Paisaje Natural

A pesar de las características de pendiente suave dentro del área de estudio, definida por la trayectoria del río Sacramento en la parte baja del valle ocupado por el asentamiento humano, la conformación topográfica de la zona en una escala mayor permite que los elementos naturales se hagan presentes a la distancia. En primer lugar debemos señalar al oriente a la Sierra de Nombre de Dios; pequeñas cadenas montañosas que hacen las veces de telón de fondo al Río Sacramento y sus vegas. Por su parte, las elevaciones de la Sierra del Mogote al poniente constituyen el otro gran muro natural donde rematan las visuales. Estas dos serranías delimitan y rematan el espacio visual, además producen un encauzamiento del paisaje en el sentido norte-sur.



Fig. 20 Vista panorámica hacia Sierra del Mogote.³⁰

Gracias a su amplia cuenca hidrológica el arroyo Los Nogales Norte presente en el área de estudio genera que su trayectoria sea fuertemente marcada dentro de la sierra el Mogote y es referente en la zona, tanto en estado natural como en estado de canal revestido aguas abajo pues condiciona la comunicación entre las porciones de ciudad que divide debido a que su importante sección hidráulica requiere estructuras de cruce por lo que son contados los puntos de comunicación.

VI. ANÁLISIS DE MEDIO FÍSICO

La zona que nos ocupa es de anterior desarrollo detonada por la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. Tecnológico, la consolidación progresiva de usos de carácter comercial e industrial en la zona, así como la presencia de vivienda y giros no habitacionales localizados de manera puntual y vinculados con las áreas habitacionales, por lo que la vocación del suelo se ha ido diversificando mediante la introducción de fraccionamientos habitacionales principalmente de tipo medio y zonas de vivienda popular de antigua consolidación debido al trazo de vialidades jerárquicas y colectoras en la zona con integración hacia Av. Tecnológico entre las que destacan Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Los Arcos, Av. Los Nogales / Circuito Universitario, ésta última como

³⁰ Fuente: Fotografía propia.

la de mayor relevancia y consolidación actual en la zona; lo cual ha sido determinante en cuanto a la inclusión de comercio, servicios y equipamiento de carácter urbano que ha ido consolidándose en los últimos años, detonado así un proceso constante de incorporación de nuevos desarrollos habitacionales.

En los últimos años la zona ha venido diversificando la escala de servicios promovidos con una mayor presencia de comercio y servicios en zonas interiores sobre corredores conformados por las vialidades jerárquicas ya mencionadas y otras de más reciente consolidación.

1. Vivienda

El uso de suelo urbano normado por el PDU 2040 que predominantemente se observa en la zona es Habitacional en densidades H45 que corresponde a los desarrollos habitacionales de interés medio Los Arroyos etapas II y III, Valle de San Pedro etapas varias, Las Aldabas etapas varias, Quintas San Carlo y Las Lunas Residencial etapas I, II y III; así como Habitacional con Densidad H60 en colonias populares Juan Güereca y Ampliación, Los Portales, Fuentes Mares, Niños Héroes, Constituyentes, Vicente Güereca, María Elena Hernández, Magisterial Solidaridad, José Meneses, Solidaridad Popular, 20 Aniversario, Miguel Sigala, Laderas y José Vasconcelos. Dichas colonias populares ocupan la zona oriente del Área de Estudio respecto al trazo de Av. Tecnológico.



Fig. 21 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona.³¹

La tipología de vivienda predominante en la zona es en esquema unifamiliar lo cual contrasta con las altas densidades detectadas en algunas de las manzanas ocupadas en dicha tipología y esto obedece al carácter popular de la vivienda constituida. Existe una amplia zona de reserva territorial definida para aprovechamiento habitacional en esquema Habitacional con Densidad H45 al poniente del área de análisis en el predio conocido como Picard que representa 32.1473 Has de terreno en breña no desarrollado.

De acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 para el área de estudio, existen 9,178 viviendas habitadas de un total de 11,143 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.4% la

cual es similar al promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso Habitacional con Densidad H45 disponible, así como usos planeados en modalidad Mixto Intenso dispuestos a lo largo del corredor planeado para Blvd. Luis H. Álvarez, susceptible para el desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad dentro de la zona poniente del Área de Estudio, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

De acuerdo a datos de INEGI, existen condiciones positivas en cuanto al promedio de habitantes por vivienda aun considerando lo limitado de la oferta del sector en cuanto a tipologías arquitectónicas de la vivienda con un promedio de 3.4 habitantes por vivienda lo cual resulta similar al promedio urbano. Es necesario establecer que existen condiciones precarias en cuanto a habitabilidad de la vivienda en la zona al detectarse que un 6.8% del parque total de vivienda cuenta con 2 cuartos o menos, lo cual es indicativo de un alto grado de hacinamiento en cuanto a la población habitante, así como del bajo grado de consolidación de la zona acorde a su condición socioeconómica y de su ubicación lejana en cuanto a su accesibilidad con equipamiento, servicios y actividad económica, por lo que estrategias tendientes a favorecer una mayor consolidación de fuentes de empleo y actividad económica serían de gran beneficio para la zona. Dicha proporción de viviendas corresponden a las edificaciones en colonias populares ubicadas al oriente del Área de Estudio.

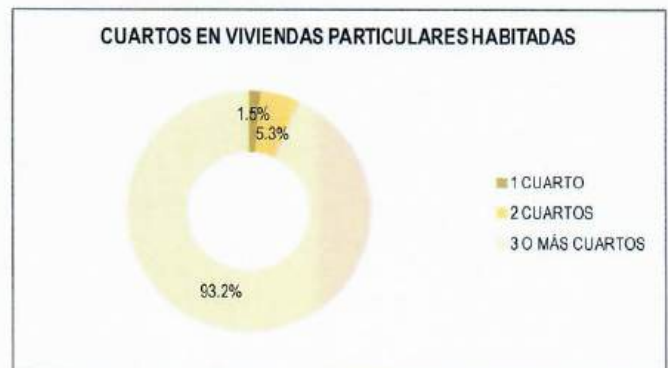


Fig. 22 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas.³²

En aspectos de infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, la situación se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que a pesar que se aprecian coberturas altas en todos los servicios básicos en proporción superior al promedio urbano, sin embargo, éstas aún no son totales.

³¹ Fuente: Fotografía propia.

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



Fig. 23 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas.³³

Considerando lo anterior, se presenta un grado óptimo de consolidación habitacional, con presencia de tipologías habitacionales enfocadas a sectores socioeconómicos diversos lo cual marca condiciones propicias para la diversificación de la oferta de vivienda en la zona mediante la inclusión de conjuntos mixtos y altas densidades habitacionales, así como de usos y giros complementarios en sectores aptos por condiciones de conectividad y de capacidad de integración urbana con la finalidad de establecer mejores condiciones de habitabilidad y acceso a servicios y capital económico que tiendan al mejoramiento de las condiciones de vida de la población habitante.

De acuerdo a lo anterior, se ilustra la densidad de vivienda por manzana en sectores al interior de la mancha urbana, donde se observan las condiciones de diversidad en cuanto a densidad habitacional prevaleciente aun considerando lo limitado en cuanto a tipologías arquitectónicas.

Ver plano D-13 Densidad de Vivienda Censo de Población y Vivienda INEGI 2020 en Anexo Gráfico.

2. Comercio Y Servicios

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia aun no es significativa en la zona y existe una muy importante proporción de U.E. localizadas al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda de carácter popular consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante. La mayor concentración de comercio y servicios se da a lo largo del corredor Av. Tecnológico como vialidad principal de acceso en la zona, así como en los corredores de las vialidades con función colectoras como son Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Los Arcos, Av. Guillermo Prieto Luján, con actividades diversas y mezcla de diversos tamaños de U.E. Dicha presencia comercial se refiere a U.E. muy variadas en cuanto a su

magnitud que van desde comercio al por menor de abarrotes, cerveza, ferreterías, materiales de construcción, así como servicios tales como talleres de reparación de artículos eléctricos, reparación de automóviles, salones de belleza, restaurantes, etc.



Fig. 24 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. Tecnológico.³⁴

La presencia comercial al interior de zonas habitacionales es amplia y tiende a ocupar sitios de fácil reconocimiento y acceso hacia la población enfocándose a satisfacer las necesidades de servicios y productos de uso cotidiano y próximo a las viviendas se resuelven mediante la conformación de comercio y servicios concentrados en tipología de corredor.



Fig. 25 Tipología de comercio vecinal en la zona.³⁵

El DENUE tiene detectados 802 establecimientos económicos formales dedicados al comercio y servicios en la zona de estudio y detectan escasamente a 23 empresas con actividades de comercio al por mayor de giro diverso que comprenden maquinaria tanto agrícola como industrial, así como materiales de construcción, distribución de medicamentos, desechos metálicos y refacciones

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

³⁴ Fuente: Fotografía propia.

³⁵ Fuente: Fotografía propia.

automotrices; el resto de actividades son dedicadas al comercio al por menor y servicios en los rubros ya mencionados anteriormente con rangos muy diversos respecto a personal ocupado.

A pesar de las características prevaletentes en el corredor de Av. Tecnológico presente en la zona, su potencial para la actividad comercial no ha sido debidamente explotada en los predios que le dan frente franco debido a su aún bajo grado de consolidación y a la presencia del Parque Industrial Supra que aloja actividades comerciales dedicadas mayormente a proveeduría de servicios de alimentación, talleres y materiales para la construcción que aprovechan su condición de accesibilidad hacia la vialidad, pero fomentan esquemas cerrados con convivencia funcional hacia las vialidades interiores del conjunto y con accesos controlados hacia la vialidad jerárquica lo cual obedece a la tipología de desarrollo mitigando posibles impactos hacia la vivienda por la naturaleza de la actividad. La actividad comercial de carácter barrial y vecinal tiende a ocupar predios sobre vialidades colectoras con conexión hacia las vialidades jerárquicas como es el caso de C. Valle de San Salvador donde se localiza el predio con conexión a Av. Tecnológico.

A continuación se describen los 4 giros de comercio y servicios más relevantes por sobrepasar los 100 empleados lo cual es un parámetro adecuado para calificar la jerarquía de las U.E. Dichas empresas se ubican sobre la Av. Los Nogales, Av. Tecnológico y al interior del Parque Industrial Supra:

| Empresa | Giro de actividad | Ubicación |
|--|--|--|
| WALMART SUPERCENTER NORTE 2000 5728 | Comercio al por menor en supermercados | Av. Los Nogales 2703, Fracc. Comercial Los Nogales. |
| ALSUPER LOS NOGALES | Comercio al por menor en supermercados. | Circuito Universitario y C. Paseos del Ejido, Fracc. Cafetales. |
| DISTRIBUIDORA ARCA SUC. 3308 PLANTA CHIHUAHUA | Comercio al por mayor de bebidas no alcohólicas y hielo | Av. Tecnológico 18701, Col. Las Carolinas. |
| S RIKO AUTOMOTIVE HOSE SALES CHIHUAHUA | Comercio al por mayor de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones | Av. Deming 31183, Parque Industrial Supra. |

Fig. 26 Tabla de U.E. representativas del sector terciario.³⁶

Se plantea necesario consolidar mayor actividad y comercio en proximidad con los sectores habitacionales favoreciendo así la adecuada satisfacción de necesidades de la población respecto a

accesibilidad a productos de primera necesidad, así como incorporar mayor diversidad de servicios complementarios hacia la industria manufacturera con fuerte presencia en el sector.

Ver plano D-14 Unidades Económicas del Sector Terciario DENUE INEGI 2024 en Anexo Gráfico.

3. Equipamiento

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

De lo anterior se observa que el Área de Estudio presenta niveles de cobertura deficientes en algunos rubros aún en cobertura de tipo barrial lo cual se relaciona con las características de baja consolidación urbana, a pesar de que el bajo nivel socioeconómico de la población habitante es altamente demandante de equipamiento el cual se refiere mayormente a rangos de cobertura vecinal y barrial.

Ver plano D-15 Equipamiento Urbano en Anexo Gráfico.

En el rubro de Asistencia Social, la cobertura es deficiente ya que se cuenta con 14 módulos de atención con escasa diversificación consistentes en los rubros siguientes:

- Casa Hogar Jeruel, Av. Guillermo Prieto Luján y C. Acetileno, Col. Juan Güereca.
- Grupo Amanecer de Alcohólicos Anónimos, C. Unidad Popular y C. Acetileno, Col. Juan Güereca.
- Alcohólicos Anónimos Reforma, Av. Los Arcos y C. Aceros de Chihuahua, Col. Solidaridad Popular.
- Central Mexicana de Alcohólicos Anónimos, C. Frente de Colonias Populares y C. Luz Calzadillas, Vicente Güereca.
- Casa de Cuidado Diario, C. Lucio Cabañas y C. Chamizal, Col. 20 Aniversario.
- Casa de Cuidado Diario, C. Agustín Melgar y C. Fecam, Col. Constituyentes.
- Estancia Infantil, C. Sección Octava y C. Agustín Yáñez, Fracc. Col. Magisterial.
- Guardería El Mundo de los Peques, C. Arroyo Las Margaritas 2232, Fracc. Fracc. Los Arroyos.
- Estancia Infantil Apapachos de Mamá, C. Leona Vivario 139, Col. Laderas.
- Guardería Pequeños Gigantes, C. Juan Escutia 1225, Col. Juan Güereca.

³⁶ Fuente: Elaboración propia en base a DENUE 4T 2024 INEGI

- Estancia Infantil Tarrito de Miel, C. Misiones del Portal y C. Puerta Labrada, Col. Los Portales.
- Estancia Infantil Tracitos, C. Puerta Colorada 17303, Col. Los Portales.
- Estancia Infantil MLV, Av. Los Arcos 2001, Fracc. Los Arroyos.
- Estancia Infantil Pequeños Gigantes, C. Juan Escutia 1210, Col. Niños Héroe.

En cuanto a equipamiento educativo se cuenta con cobertura óptima en niveles básicos considerando el bajo rango de población habitante. Existen 18 módulos de educación desde nivel preescolar hasta superior:

- Jardín de Niños Colegio Raíces, C. Valle de San Miguel 17501, Fracc. Valle de San Pedro.
- Jardín de Niños Ángela Peralta, C. Portal de Caoba y C. Puerta Blanca, Col. Los Portales.
- Jardín de Niños Estatal 18 de Mayo, C. Clorita 19325, Col. Fuentes Mares.
- Jardín de Niños Josefa Ortiz de Domínguez, C. Francisco R. Almada 16714, Col. Solidaridad Popular.
- Jardín de Niños Margarita Woocay García, C. Francisco Villa 16517, Fracc. Laderas.
- Jardín de Niños Solidaridad, C. Miguel Sigala 801, Col. 20 Aniversario.
- Jardín de Niños Estatal Magisterial Solidaridad, C. Estaño y C. Escuela Rural, Col. Niños Héroe.
- Jardín de Niños Teresa de Calcuta, C. Yodo y C. Unidad Popular, Col. Juan Güereca.
- Escuela Primaria José Martí, C. Portal de Ébano y C. Puerta de la Libertad, Col. Los Portales.
- Escuela Primaria XX Aniversario, C. Chamizal y C. Lucio Cabañas, Col. 20 Aniversario.
- Escuela Primaria 12 de Octubre, C. Portal de Ébano y C. Puerta de la Libertad, Col. Los Portales.
- Escuela Primaria Revolución, C. Socorro Güereca y C. Frente de Colonias Populares, Col. Solidaridad Popular.
- Escuela Primaria Estatal Jaime Torres Bodet, C. Estaño y C. Escuela Rural, Col. Niños Héroe.
- Escuela Primaria Nuevo Milenio, C. Yodo y C. Unidad Popular, Col. Juan Güereca.

- Escuela Primaria Federal María Curie, C. Aceros de Chihuahua y C. Cobalita, Col. Magisterial.
- Escuela Primaria Agustín Melgar, C. Portal de Ébano y C. Puerta de la Libertad, Col. Los Portales.
- Escuela Telesecundaria 6116, C. Estaño y C. Yodo, Col. Juan Güereca.
- Estudios Universitarios en Psicología Jeruel, Av. Guillermo Prieto Luján y C. Acetileno, Col. Juan Güereca.



Fig. 27 COBACH 10.³⁷

Con respecto a servicios urbanos, existe cobertura para la zona en rubro específico de abasto de combustible y atención a emergencias con los 7 giros instalados siguientes:

- Gasolinera Estación de Servicio E09953, C. Revolución Cubana y C. Estaño, Col. José Vasconcelos, .
- Gasolinera Prontogas Pistolas Chihuahua, Av. Los Arcos 601, Col. Magisterial Solidaridad.
- Gasolinera OXXO Gas Sucursal Cafetales, Circuito Universitario 401, Fracc. Los Cafetales.
- Gasera Gas Económico, Av. Guillermo Prieto Luján s/n, Col. Los Portales.
- Gasera Súper Gas Chicoasén, C. Arroz, Fracc. Los Arcos.
- Gasera Súper Gas Nogales II, C. Manuel Buendía 204, Col. 20 Aniversario.
- Estación de Bomberos No. 6, C. valle de San Pedro y C. Arroyo Los Metales, Fracc. Valle de San Pedro.

En el rubro de Administración Pública, se cuenta con 3 módulos existentes en la zona localizados en la zona:

- Registro Civil Pistolas Meneses, Av. Tecnológico y C. Revolución Cubana, Deportiva Pistolas Meneses.
- Tesorería Municipal, Circuito Universitario y C. Paseo del Ejido, Fracc. Paseos de Chihuahua.

³⁷ Fuente: Fotografía propia.

- Inspección Estatal de Preescolar Sector 2, C. Unidad Popular y C. Yodo, Col. Juan Güereca.

En el rubro de Transporte se cuenta con equipamiento de transporte foráneo concentrados en Deportiva Pistolas Meneses referente a 3 líneas de autobuses:

- Transportes Chihuahuenses, Av. Tecnológico y C. Revolución Cubana, Col. Niños Héroes.
- Ómnibus de México, Av. Tecnológico y C. Revolución Cubana, Col. Niños Héroes.
- Autobuses Los Paisanos, Av. Tecnológico y C. Revolución Cubana, Col. Niños Héroes.

En el rubro de Asociaciones Religiosas, se cuenta con 20 módulos existentes en la zona:

- Catecismo San Andrés y San Belino, C. Arroyo El Sacramento 2400, Fracc. Los Arroyos.
- Iglesia Cristiana El Buen Pastor, C. Caudillo del Norte y C. Coordinadores, Col. Solidaridad Popular.
- Asamblea Apostólica de la Fe en Cristo Jesús, C. GDP y C. Movimiento Inquilinario, Col. 20 Aniversario.
- Iglesia Cristiana, C. Fecam y C. Fierro, Col. Juan Güereca.
- Iglesia Cristiana Esperanza de Vida, Puerta Labrada y C. Oxígeno, Col. Juan Güereca.
- Iglesia Cristiana Odre Nuevo, Av. Hidroeléctrica Chicoasén y Av. Los Arcos, Fracc. Los Arcos.
- Iglesia de Cristo, C. Tupamaros 1427, Col. Vicente Güereca.
- Estudio Bíblico Palabra Viva Norte, C. Hidroeléctrica Las Truchas 16527, Col. Laderas.
- Iglesia Pentecostal Unida de México, C. Agustín Melgar y C. Plata, Col. Juan Güereca.
- Iglesia San Ignacio de Loyola, C. Revolución Cubana y C. SNTE, Col. Magisterial Solidaridad.
- Iglesia Católica, C. Fósforo y C. Potasio, Col. Juan Güereca.
- Iglesia Apostólica de la Fe de Cristo Jesús, C. Diego Lucero 410, Col. 20 Aniversario.
- Iglesia Católica de San Judas Tadeo, C. Pasito y C. 15 de Julio, Col. Miguel Sigala.
- Iglesia Pentecostal Unida de México; C. 12 de Octubre 100, Col. Miguel Sigala.

- Salón del Reino de los Testigos de Jehová, C. Tupamaro y C. María Elena Hernández, Col. María Elena Hernández.

- Iglesia Evangélica Proyecto de Vida, C. Miguel Sigala 825, Col. 20 Aniversario.

- Templo Cristiano Shalom, C. 2 de Octubre y C. GDP, Col. 20 Aniversario.

- Templo Cristiano Rey de Reyes, C. Emiliano Zapata y C. Diego Lucero, 20 Aniversario.

- Templo Cristiano, C. Lourdes Robles y C. Socorro Güereca, Col. Vicente Güereca.

- Templo Bethania de Asambleas de Dios, C. Puerta de la Libertad y C. Portal Colonial, Col. Los Portales.

Recreación y Deporte es uno de los rubros más demandados por la sociedad y su cobertura en la zona representa actualmente 70 módulos de esta tipología, con rangos de cobertura mayormente a nivel vecinal y barrial, con superficie total conjunta de 213,088.72 metros cuadrados. Existen 4 de ellos con una dimensión importante en cuanto a superficie al sobrepasar un rango de 6,000 m² de superficie por unidad. Cabe mencionar que al interior del Área de Estudio se ubica la Deportiva Pistolas Meneses, constituida como equipamiento deportivo y recreativo de cobertura urbana que beneficia de manera importante al sector en cuanto a cobertura y accesibilidad de dicho tipo de equipamiento donde se localizan área de parque equipado con diversos elementos, Gimnasio de Box Cristian Bejarano y tren de recorrido sobre el parque

De acuerdo a la superficie de área verde existente en la zona, se fomenta un rango de cobertura de 6.7 m² de área verde consolidada por habitante lo cual representa una cobertura deficiente de acuerdo a recomendaciones de organismos internacionales.



Fig. 28 Deportiva Pistolas Meneses.³⁸

4. Industria

En el sector secundario existe una importante presencia con 80 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con

³⁸ Fuente: Fotografía propia.

ubicación al interior del Parque Industrial Supra y otras diseminadas mayormente en la zona urbana oriente respecto a trayectoria de Av. Tecnológico, Av. Los Arcos, C. Escarol y otras vialidades jerárquicas y colectoras, por el carácter mixto del sector donde existen actividades industriales de bajo impacto que conviven con la vivienda de carácter popular. De estas empresas destacan 12 con rangos superiores a 100 empleados dedicadas a la industria manufacturera en los ramos aeroespacial, automotriz, productos metálicos y bebidas las cuales se describen a continuación:

| Empresa | Giro de actividad | Ubicación |
|---|--|---|
| NORDAM GROUP | Fabricación de equipo aeroespacial. | Av. Tagushi 18901, Parque Industrial Supra. |
| CODETEC | Fabricación de cables de conducción eléctrica | Circuito Universitario 2203, Fracc. Bosques de San Pedro. |
| DANIEL MEASUREMENT AND CONTROL S. DE R.L. DE C.V. | Fabricación de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones. | Av. Ishikawa 1221, Parque Industrial Supra. |
| BEBIDAS MUNDIALES SUC. 3722 PLANTA CHIHUAHUA | Elaboración de refrescos y otras bebidas no alcohólicas. | Av. Tecnológico 18701, Col. Las Carolinas. |
| SAFRAN PLANTA 3 ICORE AND MONOGRAM | Fabricación de equipo aeroespacial | Av. Ishikawa 1000, Parque Industrial Supra |
| SAFRAN PLANTA 2 WEBER | Fabricación de equipo aeroespacial | Av. Ishikawa 1001, Parque Industrial Supra |
| SAFRAN PLANTA 5 LIGHTING SOLUTIONS | Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores | Av. Ishikawa 1201, Parque Industrial Supra |
| SUMIRKO TENNESSEE | Fabricación de autopartes de plástico con y sin reforzamiento. | Av. Deming 19100, Parque Industrial Supra. |
| YASAKI PLANTA 3 | Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores. | Av. Ishikawa 1000, Parque Industrial Supra. |
| ZODIAC PLANTA 4 | Fabricación de equipo aeroespacial. | Av. Tagushi 18702, Parque Industrial Supra. |
| SAFRAN PLANTA 1 AIR CRUISERS | Confección de productos de textiles recubiertos y de materiales sucedáneos | Av. Ishikawa 1200, Parque Industrial Supra. |
| YAZAKI COMPONENTES DE MEXICO | Fabricación de equipo eléctrico y electrónico y sus partes para vehículos automotores. | Av. Ishikawa 1400, Parque Industrial Supra. |

Fig. 29 Industria de bajo impacto instalada en la zona.³⁹

De ellas, 10 se ubican al interior del Parque Industrial Supra con accesibilidad y vinculación hacia la Av. Tecnológico, constituido como fraccionamiento industrial con acceso controlado a la vialidad, sobre una superficie de 56.463 Has. La Planta Coca Cola de la empresa Bebidas Mundiales S.R.L. de C.V. de R.L. de C.V. se localiza sobre predio unitario con acceso hacia la misma Av. Tecnológico.



Fig. 30 Planta Coca Cola.⁴⁰

Las 68 empresas restantes son de menor jerarquía dedicadas a la elaboración de alimentos, producción de productos de herrería, actividad constructiva comercial y habitacional, fabricación de muebles, entre otros giros. Dichas empresas no sobrepasan los 50 empleados.

Ver plano D-16 Unidades Económicas del Sector Secundario DENUÉ INEGI 2024.

5. Predios Baldíos Y Reserva Territorial

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

El Área de Aplicación se ubica en una zona con una importante presencia de vacíos urbanos lo cual incide en la reconversión de usos de suelo al detectarse 71.0 hectáreas de superficie en dicha condición, lo cual señala condiciones para acciones urbanas que tiendan al aprovechamiento de predios con potencial urbano para la diversificación de usos y actividades como es el caso del presente estudio.

De acuerdo a delimitación actual de la mancha urbana y cuantificando de los lotes interiores, existen en la zona urbana comprendida al interior del Área de Estudio 13,093 predios totales

que representan 400.7 Has de superficie de acuerdo a registro catastral, de los cuales 707 son considerados baldíos representando un 17.7% de total de superficie de predios urbanos. Dicha condición es indicativa de que a pesar de que hablamos de una zona que ha presentado un continuo y prolongado proceso de consolidación, las condiciones de desarrollo en base a la lotificación prevaleciente, definen una amplia disponibilidad de vacíos urbanos debido en mayor grado a la presencia de grandes predios intraurbanos en espera de consolidación, lo que resalta la importancia que representan las estrategias de reconversión de usos y promoción de potencialidades para consolidar actividades productivas y densificación en vacíos urbanos como es el presente caso con la finalidad de complementar usos y actividades en beneficio del sector.

El rango 114 m² a 8.28 hectáreas, siendo escasos los baldíos de superficie en de superficie unitaria de baldíos en el sector varía de entre predios mayores a una Hectárea (11 casos); con importante presencia de predios en rango mayor a 1,000 metros cuadrados pero menores a 1 Hectárea (63 predios).

Ver plano D-17 Predios Urbanos Baldíos Por Superficie en Anexo Gráfico.

Es de resaltarse la importante presencia de estos predios baldíos jerárquicos a lo largo de la Av. Tecnológico y otras zonas mayormente localizadas al pie o cercanos a vialidades jerárquicas para Comercio y Servicios, así como Equipamiento Urbano, asimismo como algunos al interior de Parque Industrial Impulso, confinados y para uso exclusivo de Industria de Bajo Impacto. Con respecto a los 633 predios baldíos con superficie menor a 1,000 metros cuadrados, éstos se encuentran diseminados al interior de las zonas de carácter habitacional y mayormente cuentan con uso de suelo para tal fin en distintas densidades.

Ver plano D-18 Predios Urbanos Baldíos Por Uso de Suelo PDU Séptima Actualización en Anexo Gráfico.

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

La delimitación del Área de Estudio incluye sectores considerados como reserva territorial de acuerdo a delimitación de la mancha urbana actual como resulta en áreas próximas al predio propuesto. Dichos sectores se encuentran en breña pero son cercanos a la mancha urbana consolidada. Aún así se define una perspectiva de consolidación futura de mediano y largo plazos considerando la dinámica de urbanización que presenta actualmente el sector.

Como se ha descrito en el apartado III.3. Zonificación Secundaria, el área de reserva considerando usos urbanizables rentables disponibles que lo componen es equivalente a 29.269 Has que corresponde a usos habitacionales, mixtos e industriales en área de

³⁹ Fuente: Elaboración propia en base a DENUÉ 1T 2020 INEGI

⁴⁰ Fuente: Fotografía propia.

reserva considera de manera total usos urbanizables que corresponde al 4.63% de la superficie total del Área de Estudio. Sobre la superficie total de 38.340 Has que corresponde a reserva territorial se encuentran asignados diferentes aprovechamientos del suelo descritos en la normatividad del PDU 2040 como son los usos anteriores así como destinos para equipamiento urbano, áreas verdes y derechos de vía para cauces hidrológicos y futuras vialidades que no corresponden a uso rentable. La superficie rentable se concentra mayormente en poniente del Área de Estudio sobre la trayectoria de futuro Blvd. Luis H. Álvarez en grandes propiedades no consolidadas, consistentes en Habitacional con Densidad H45 y Mixto Intenso por mencionar a los que representan la mayor proporción de superficie.

6. Estructura Vial

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 propone para la zona norponiente de la ciudad una estructura vial jerarquizada adaptada a la traza existente reconociendo diversas jerarquías a las vialidades ya consolidadas que intervienen en el esquema funcional del sector que integran a los diversos fraccionamientos y colonias con las vialidades de mayor capacidad y longitud de recorrido, complementada por vialidades que se encuentran definidas en el esquema de planeación previsto para la ciudad ya sean de nueva implementación como continuidad de vialidades existentes.

Debido al proceso natural del crecimiento de la ciudad, la red vial se ha conformado paulatinamente en función de la consolidación de las zonas habitacionales, su estructura parte de las vialidades tanto de primer orden como primarias como ejes integradores, el resto de vialidades parten de su trayectoria y conforman una retícula que favorece la integración y funcionalidad de la red planeada.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades con categoría de Arterial Av. Tecnológico en sentido norte – sur y vialidad primaria Av. Guillermo Prieto Luján en sentido este – oeste las cuales cumplen con una importante función de integración urbana para el sector norte de la ciudad, el entronque entre ambas vialidades funciona por medio de un cruce semaforzado. El entronque entre la Av. Tecnológico y Av. Los Nogales con categoría Arterial al sur del Área de Estudio, se soluciona mediante paso superior de ésta última, permitiendo el flujo libre del tráfico de carácter regional con destino y salida a la ciudad de Chihuahua.

Dentro de la categoría de vialidades primarias, se encuentra la Av. Abolición de la Esclavitud la cual cuenta con un bajo grado de consolidación al interior del Área de Estudio. Su función e importancia en la red se verá incrementada a futuro al consolidarse como vialidades de circulación alternativa a la Av. Tecnológico que actualmente soporta el flujo total del sector.

El resto de las vialidades jerárquicas que conforman la red vial cuentan con categoría de secundarias y cuentan con un mayor grado de consolidación con respecto a las vialidades de categoría superior. Dichas vialidades promueven la conectividad de las zonas habitacionales interiores hacia la Av. Tecnológico, Av. Los Nogales y Av. Guillermo Prieto Luján.

Dentro de dicha categoría vial, las vialidades Av. Los Arcos y Av. Imperio cuentan con trayectoria en sentido este – oeste con un grado de consolidación total e integran al sector con importantes vialidades jerárquicas en sentido norte - sur como son Av. Tecnológico y Av. Hidroeléctrica Chicoasén, esta última señala el límite oriente del Área de Estudio. Al interior de la zona, su función es reforzada por las vialidades colectoras en sentido norte - sur C. Puerta labrada y C. Unidad Popular que entroncan con las principales vialidades en sentido este – oeste Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Los Arcos.

Por su ubicación en la zona, el predio en análisis representa accesibilidad directa hacia la C. Valle de San Salvador la cual a su vez intersecta con Av. Tecnológico lo cual garantiza su adecuada integración futura a la red vial jerárquica existente y planeada para la ciudad, así como se promueve la progresiva consolidación del corredor urbano de dicha vialidad.

Ver plano D-19 Estructura Vial PDU Visión 2040 Séptima Actualización 2024 en Anexo Gráfico.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, los entronques de Av. Tecnológico con Av. Guillermo Prieto Luján al norte y el de Av. Tecnológico con Av. Los Arcos al sur, representan las opciones principales de conexión para el predio con el resto de la ciudad y dichas vialidades presentan condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta.

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

a) Av. Tecnológico (secciones AA-004C y AA-004D).

Cuenta con categoría arterial y representa accesibilidad de carácter regional al conformarse como continuidad de la Carretera a Cd. Juárez, su recorrido es de gran importancia para la ciudad considerando su vinculación regional y trayectoria entre la zona de desarrollo norte hasta la zona centro, generando una de las trayectorias continuas más largas en la ciudad en sentido norte - sur. Para el tramo de análisis comprendido entre Av. Desarrollo a Av. Guillermo Prieto Luján, se encuentra consolidada con 3 carriles en sentido sur a norte y 4 carriles en sentido norte a sur en cuerpos centrales y 2 carriles laterales de circulación en ambos sentidos con separadores de flujos y una sección vial de 80.00 metros.



Fig. 31 Sección vial existente. 41

En dirección al sur, para el tramo comprendido entre Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Los Nogales, su sección es compuesta por 2 cuerpos viales en sentido norte a sur que conforman una lateral de 5 carriles y cuerpo central de 3 carriles; mientras que en sentido sur a norte cuenta con cuerpo lateral de 2 carriles y 4 carriles en cuerpo central. Cuenta con separadores de flujo sobre los cuales tiene trayectoria infraestructura eléctrica consistente el línea de alta tensión.



Fig. 32 Sección vial existente. 42

b) Circuito Universitario (secciones AA-019A y AA-019B).

De categoría arterial en el tramo que comprende el Área de Estudio, dicha vialidad integra a la zona norponiente de la ciudad con las principales vialidades jerárquicas existentes en sentido norte – sur de las cuales, como son Av. de la Juventud y Av. Tecnológico por mencionar a las más importantes.

En el tramo comprendido entre Av. de la Juventud a Av. Paseos de la Universidad, la vialidad Circuito Universitario cuenta con una sección vial existente variable de 72.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujo vial.



Fig. 33 Sección vial existente. 43

Para el tramo comprendido entre Av. Paseos de la Universidad hasta Av. Tecnológico, cuenta con una sección vial existente de 72.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujo de gran amplitud.



Fig. 34 Sección vial existente. 44

En su prolongación hacia el poniente a través de Av. Los Nogales, existe un distribuidor vial que permite integración de la zona de desarrollo poniente hacia dicha vialidad.

c) Av. Los Nogales (secciones AA-012B y PA-116A).

Dicha vialidad integra a todo el sector norte de la ciudad con las principales vialidades jerárquicas existentes y planeadas para la ciudad en sentido norte – sur como son Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. de las Industrias y Av. Venceremos por mencionar a las más importantes.

Para Av. Los Nogales en el tramo comprendido entre Av. Tecnológico hasta Av. de las Industrias al oriente, cuenta con categoría vial Arterial con una sección vial existente de 67.00 metros con capacidad para 3 carriles de circulación por sentido y aloja al canal del arroyo Los Nogales a lo largo de la totalidad de su recorrido.

⁴¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁴² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁴³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁴⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 35 Sección vial existente. 45

En continuidad al poniente, su categoría vial es Primaria con una sección variable de entre 30.00 a 56.00 metros, cuenta con capacidad para 3 carriles de circulación vehicular por sentido y separador central de flujos donde se aloja canal para cauce del arroyo Los Nogales



Fig. 36 Sección vial existente. 46

d) Av. Guillermo Prieto Luján (sección 137 – 137').

De categoría primaria, su importancia la define su capacidad de integración para los desarrollos habitacionales de la zona hacia la red vial jerárquica existente en sentido norte - sur, así como su conectividad hacia la Av. Tecnológico.

En el tramo que corresponde entre dicha vialidad y la Av. Abolición de la Esclavitud cuenta con una sección variable de entre 52.00 y 70.00 metros con 3 carriles de circulación en sentido este – oeste y 5 carriles en sentido oeste – este con estacionamiento optativo en su paramento sur y separador central de flujos.



Fig. 37 Sección vial existente. 47

A futuro se planea su prolongación hacia la zona oriente hasta entroncar con la futura prolongación de la Av. Sacramento y sus principales entronques se encuentran señalizados a excepción del de Av. Tecnológico que cuenta con semáforo. Para el tramo comprendido entre Av. Tecnológico hasta Av. Hidroeléctrica Chicoasén, cuenta con una sección vial establecida de 60.00

⁴⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁴⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁴⁷ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

metros, distribuida en 3 carriles de circulación por sentido en cuerpos centrales y 2 carriles por sentido en laterales con separador de flujos entre cada cuerpo vial.



Fig. 38 Sección vial existente. 48

e) C. Teatro San Carlo (sección SA-210A).

Con categoría de vialidad secundaria existente, su consolidación actual es incipiente debido a que se limita a su trayectoria actual sobre el Fracc. Quinta San Carlo sin embargo, su función a futuro representará una importante conexión entre la futura vialidad C. Secundaria Propuesta Sin Nombre 08 al poniente con Av. Tecnológico, intersectando en dicho recorrido con la vialidad jerárquica futura Blvd. Luis H. Álvarez; su trayectoria es paralela a las vialidades Av. Desarrollo y Av. Transformación en sentido este – oeste con función futura importante en cuanto a derivación de flujos. El tramo consolidado en Fracc. Quinta San Carlo representa entronque con la actual Av. Tecnológico por lo que su función colectora resultará de suma relevancia para la zona. Cuenta con una sección vial de 19.00 metros de sección con 2 carriles de circulación por sentido



Fig. 39 Sección vial existente. 49

f) Av. Paseos de la Universidad (sección SA-154).

Con categoría de vialidad secundaria existente, representa una importante función de enlace alternativo entre Circuito Universitario y Av. Los Arcos entre las áreas habitacionales al poniente y usos comerciales del corredor Av. Tecnológico con la cual tiene trayectoria paralela. En dicho tramo, su sección vial constituida es de 33.00 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido y amplio separador central de flujos.

⁴⁸ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁴⁹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 40 Sección vial existente.⁵⁰

g) C. Puerta Labrada (sección 365A -365A').

Su categoría es de vialidad secundaria con trayectoria norte – sur entre Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Los Arcos, con función colectora y de integración alternativa hacia dichas vialidades jerárquicas en sentido este – oeste. Su sección vial es de 9.80 metros con capacidad para 2 carriles de circulación en sentido sur a norte y 1 carril para sentido norte – sur.



Fig. 41 Sección vial existente. 51

h) C. Árbol de Hierro (sección 365A -365A').

Con categoría vial secundaria con trayectoria norte – sur entre Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Desarrollo, cuenta con función colectora y de integración alternativa hacia dichas vialidades jerárquicas en sentido este – oeste. Su sección vial es de 12.90 metros con capacidad para 2 carriles de circulación por sentido.



Fig. 42 Sección vial existente. 52

i) Av. Los Arcos (secciones SA-123B, SA-123C y SA-123D).

Su función vial colectora con categoría de vialidad secundaria se define por su capacidad de conexión en sentido oriente - poniente entre la futura Av. Abolición de la Esclavitud y Av. Hidroeléctrica

⁵⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

Chicoasén con cruce sobre Av. Tecnológico y previsión de consolidación total hasta Av. Venceremos al oriente, la presencia de usos y aprovechamientos a lo largo de su recorrido son de carácter habitacional lo cual le otorga un importante rol en el sistema vial de la zona. De acuerdo a dicha condición, su sección vial es variable atendiendo a sus condiciones de entorno.

Para el tramo comprendido entre c. Puerta de San Camilo hasta la Av. Tecnológico, la sección vial existente en dicha vialidad es de 32.00 metros con separador central de flujos para alojar trayectoria de línea de conducción eléctrica y capacidad para 3 carriles de circulación por sentido. Su entronque con la Av. Tecnológico se encuentra semaforizado y se constituye como una de las más importantes vialidades colectoras de la zona en sentido este – oeste.



Fig. 43 Sección vial existente. 53

Entre la Av. Tecnológico hasta la C. Constituyentes, su sección vial existente es de 32.00 metros con reserva para futura ampliación y capacidad para 2 carriles de circulación por sentido. Su carácter en dicho tramo es de colectora habitacional.



Fig. 44 Sección vial existente. 54

Entre la C. Constituyentes y Av. Hidroeléctrica Chicoasén, su sección vial existente es de 35.00 metros con reserva para futura ampliación y capacidad para 2 carriles de circulación por sentido. Su carácter en dicho tramo es de vialidad colectora.

⁵³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁵⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 45 Sección vial existente. 55

j) Av. Hidroeléctrica Chicoasén (sección SA-120C).

Se constituye como vialidad colectoras con categoría secundaria con una importante función actual en cuanto a la integración de flujos vehiculares en sentido norte – sur en trayectoria paralela a la Av. Tecnológico, en el tramo comprendido entre Av. Los Arcos al sur y Av. Guillermo Prieto Luján al norte. Su sección vial establecida es de 29.50 metros con 3 carriles de circulación por sentido y separador central de flujos.



Fig. 46 Sección vial existente. 56

k) C. Sin Nombre 12 (sección 365A -365A).

Con categoría vial secundaria con trayectoria norte – sur entre Av. Guillermo Prieto Luján y Av. Los Arcos, refuerza la función colectoras de C. Puerta Labrada. Su sección vial es de 15.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido y carril adicional para estacionamiento vehicular optativo en ambos paramentos.



Fig. 47 Sección vial existente. 57

l) C. Valle de Sal Salvador.

Se constituye como vialidad con función colectoras para la zona en que se ubica por su capacidad de conexión hacia las vialidades

jerárquicas Av. Tecnológico y Av. Los Arcos a través de la C. Arroyo El Picacho con la que conforma un circuito distribuidor para la zona que comprende a los fraccionamientos Valle de San Pedro etapas I, II y III. Su sección vial establecida es de 17.00 metros y cuenta con 2 carriles de circulación por sentido de los cuales 1 se utiliza como estacionamiento vehicular optativo.



Fig. 48 Sección vial existente. 58

7. Transporte Público

Se cuenta con una óptima cobertura en cuanto a servicio de transporte público considerando el actual grado de consolidación de la zona, así como la cantidad y jerarquía de las rutas que tienen trayectoria sobre el Área de Estudio, todas ellas constituidas como rutas alimentadoras por su carácter de interconexión con la Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte Público Bowi y algunas de ellas son de larga trayectoria en la ciudad:

1. RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso, con un recorrido de 50.6 kms.
2. RA-02 20 Aniversario Directo / Inverso, con un recorrido de 22.2 kms.
3. RA-03 Villas del Norte Directo / Inverso, con un recorrido de 21.5 kms.
4. RA-04 Circuito Universitario – Cafetales - Arroyos, con un recorrido de 14.4 kms.

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

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

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

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



Fig. 49 Ruta de transporte público en la zona.⁵⁹

La mayoría de las rutas antes mencionadas tienen trayectoria sobre las vialidades jerárquicas Av. Tecnológico, Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Los Nogales, Circuito Universitario y Av. Los Arcos dentro del Área de Estudio. El predio de análisis se ubica dentro de un rango inmediato a la cobertura de las rutas RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso y RA-02 20 Aniversario Directo / Inverso; así como a un rango de 600 metros cercanos a la ruta RA-03 Villas del Norte Directo y RA-03 Villas del Norte Inverso; todas ellas con integración a la Terminal Norte y a la Ruta Troncal 1 del SITP.



Fig. 50 Terminal Norte del SITP.⁶⁰

La ruta de mayor alcance y cobertura en la zona es la RA-01 Riberas del Sacramento Directo / Inverso, siendo ésta una de las de mayor recorrido y capacidad de integración con las que cuenta la ciudad con circulación sobre vialidades tales como Av. Tecnológico, Av. Homero, Av. Teófilo Borunda y Av. Niños Héroes integrando al predio con importantes concentradores de actividad como la zona centro, ITCH I y II, Complejo Industrial Chihuahua, Centro de Convenciones de Chihuahua, Terminal Norte del Sistema Integral de Transporte y demás parques industriales y nodos comerciales sobre Av.

⁵⁹ Fuente: Fotografía propia.

⁶⁰ Fuente: Fotografía propia.

Tecnológico. Dicha ruta circula sobre Av. Tecnológico incidiendo de manera directa al predio analizado.

De lo anterior se hace notar que el predio contará con una cobertura óptima respecto al servicio y es de resaltar que en la medida que se fomente mayor consolidación en el sector, se contará con una cobertura completa y eficiente en cuanto al rubro de transporte público en zonas interiores a lo cual el predio objeto de estudio, representa una opción adicional de consolidación urbana.

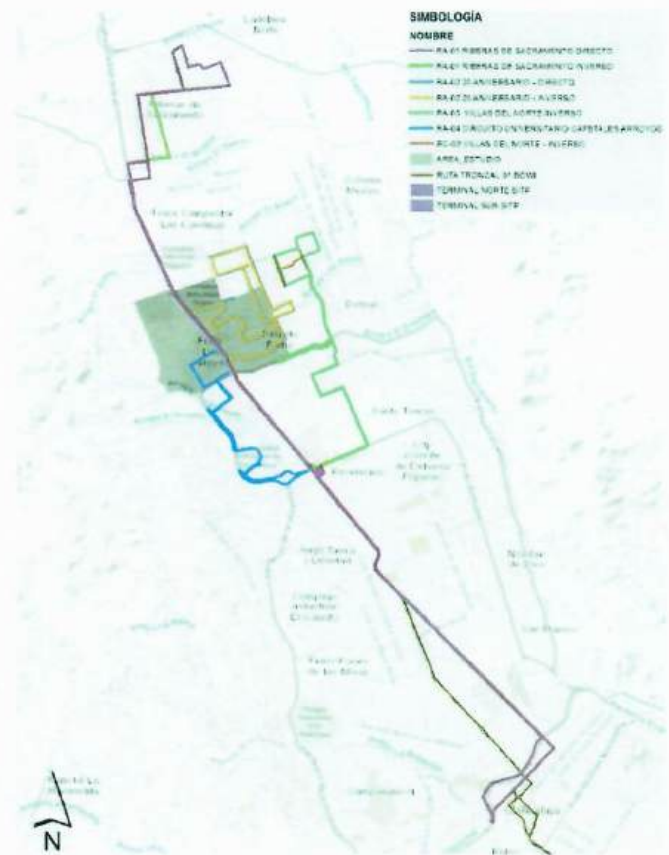


Fig. 51 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona.⁶¹

8. Infraestructura

a) Infraestructura de Agua Potable

Para el servicio de agua potable, en el Área de Estudio se participa en la red general de la ciudad con una batería de 8 pozos identificados como Sacramento Norte 4, Arroyos, Arroyos 1, 2, 3 y 4; Picachu No.5, Los Arcos y 20 Aniversario 2 que interconectan con una red de 8 a 20 pulgadas de diámetro entre sí y con el resto del sistema a través del acueducto El Sauz que tiene trayectoria Norte Sur y cruza paralelo a la Avenida Tecnológico dentro del Área de Estudio. Para el servicio domiciliario el agua potable se cuenta con los tanques elevados Norte 1 Arroyos, Chihuahua 2000, 20 Aniversario y Norte No. 2 de los cuales se abastece la red de

⁶¹ Fuente: Elaboración propia en base a información de Dirección de Transporte Estatal.

suministro de agua para el sector, que junto con los pozos antes mencionados distribuyen por líneas secundarias de 6 pulgadas de diámetro y a su vez con ramales locales de 3 pulgadas el servicio habitacional.

Ver plano D-20 Infraestructura Agua Potable en Anexo Gráfico.

El predio propuesto forma parte del Fracc. Valle de San Pedro II I cual ya cuenta con infraestructura de agua potable lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio de acuerdo al uso de suelo solicitado.

No se detectan zonas urbanas fuera de cobertura del servicio de agua potable al interior del Área de Estudio.



Fig. 52 Tanque de almacenamiento Quinta Montecarlo.⁶²

Para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro las cuales son cercanas y suficientes considerando que el gasto generado por el cambio de uso de suelo propuesto significa un gasto menor en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona, por el cambio de uso de habitacional en esquema de alta densidad a comercial.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de agua potable para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.8%.

b) Infraestructura de Alcantarillado Sanitario

Para resolver el desalojo de aguas servidas, el Área de Estudio cuenta con una red de colectores con diámetros que varían de 10" a 12" que conectan al colector principal de 24" de diámetro ubicado en la Avenida Hidroeléctrica Chicoasen con trayectoria hacia el suroriente por el derecho de vía de las líneas de alta tensión paralelas a la Calle Rodolfo Fierro hacia en el Río Sacramento, dicho

colector tiene como destino la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte con capacidad de tratamiento recientemente ampliada para 1,200 lps.

El predio propuesto forma parte del Fracc. Valle de San Pedro II I cual ya cuenta con infraestructura de drenaje sanitario lo cual permite establecer una factibilidad para la dotación del servicio de acuerdo al uso de suelo solicitado.

Ver plano D-21 Infraestructura Alcantarillado Sanitario en Anexo Gráfico.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, el grado de cobertura del servicio de drenaje sanitario para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es del 99.7%.

c) Infraestructura de Drenaje Pluvial

Como se ha mencionado en capítulos anteriores, la zona forma parte de principalmente de dos cuencas hidrológicas Los Arcos y Los Nogales Norte con una pequeña porción de aportación hacia la cuenca El Picacho.

La cuenca Los Arcos una cuenca de limitada superficie, considerada de carácter local, sus escurrimientos son captados por el arroyo del mismo nombre el cual dentro del Área de Estudio cuenta con pocos tramos de canal revestido de concreto, y pese a ser una cuenca ubicada en una zona ampliamente urbanizada no cuenta con infraestructura revestida en una gran proporción de su trayectoria, incluso algunos tramos se resuelven en escurrimiento por vialidad. En la generalidad de su trayectoria existe derecho de vía con infraestructura sin consolidar al encontrarse en algunos tramos sin revestimiento en su cauce o en deterioro del existente.

Por su parte la cuenca Nogales Norte tiene trayectoria de poniente a oriente y deriva sus escurrimientos hacia el arroyo del mismo nombre. En el entorno urbano este arroyo cuenta con infraestructura consolidada en toda su trayectoria al encontrarse revestida de concreto. Su origen se da en la zona cerril de la Sierra El Mogote al poniente de la ciudad y tiene trayectoria sobre sectores habitacionales hasta tener trazo paralelo a la Avenida Los Nogales para desembocar en el Río Sacramento.

La zona no cuenta con infraestructura pluvial dedicada para conducir los escurrimientos hacia las canalizaciones de los arroyos principales, por lo que resuelve su desalojo por arroyo vehicular, sin embargo no se cuenta con bocas de tormenta, vasos reguladores u otra infraestructura que permita controlar de forma segura los escurrimientos hidrológicos.

⁶² Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 53 Canal arroyo Los Arcos.⁶³

d) Infraestructura Eléctrica

En el Área de Estudio se cuenta con cobertura de energía eléctrica suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y comercios son aéreas. Salvo al interior de algunos desarrollos habitacionales residenciales que solucionan su red de forma subterránea.

En el extremo suroriente del Área de Estudio se encuentra la subestación eléctrica Chicoasén, que forma parte del sistema periférico de distribución en el ámbito de la ciudad. Estas subestaciones se interconectan y conducen energía desde resto del sistema de infraestructura eléctrica zona norte de CFE.

A esta subestación se conectan 8 sistemas con voltajes de 115 Kva y 230 Kva.

Uno de estos circuitos es el conformado por la línea de alta tensión de 115 Kva, que tiene trayectoria por C. Abolición de La Esclavitud, Av. Los Arcos y C. Hidroeléctrica Chicoasén, que a su vez comunica por la Avenida Tecnológico al Norte hacia el Complejo Industrial Intermex Carolina.

Es a partir de estas redes desde donde se distribuye la red eléctrica local de la zona con sistemas de media y baja tensión.

Según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010 INEGI, el grado de cobertura del servicio de energía eléctrica para las viviendas particulares habitadas en el área de estudio es de 99.8%.



Fig. 54 Subestación Chicoasén.⁶⁴

e) Infraestructura de Gas

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en la zona por medio de red distribuida actualmente por ECOGAS por concesión de PEMEX. A nivel distribución existen líneas principales con trayectoria sobre el área sobre las vialidades Av. Hidroeléctrica Chicoasén, Av. Guillermo Prieto Luján y al interior del Parque Industrial Supra consistente en línea de acero con diámetro de 10". Desde el entronque de dichas vialidades, transcurren líneas de polietileno con diámetro de 6" con trayectoria sobre las mismas vialidades al oriente hasta la Av. Anthony Quinn y al norte hasta la Av. Desarrollo desde donde bifurcan líneas de 4" de diámetro hacia el desarrollo habitacional Villas del Rey al oriente y hacia el Parque Industrial Impulso al poniente. Al interior de los desarrollos habitacionales cubiertos por el servicio, la red de distribución doméstica consiste en líneas de polietileno de 2" de diámetro.

9. Riesgos Y Vulnerabilidad

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

a) Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición

⁶³ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁶⁴ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.

Al interior del Área de Estudio, no se encuentran presentes fallas geológicas. Otros riesgos en esta categoría son los sísmicos, hundimientos, deslizamientos y desprendimientos lo cuales no se presentan al interior del Área de Estudio, estos riesgos se pueden presentar en las cumbres y laderas del sistema montañoso de la sierra del mogote y otros cerros independientes como el picacho, los cuales también presentan una influencia de riesgo en la zona limítrofe al Área de Estudio en su lindero poniente.

Ver plano D-22 Riesgos Geológicos en Anexo Gráfico.

b) Hidrometeorológicos

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la canalización del arroyo Los Nogales el cual es el arroyo más importante del norte de la ciudad y que cuenta con un encauzamiento adecuado desde su ingreso en las inmediaciones del Fraccionamiento Las Lunas hasta su confluencia con el Río Sacramento sin provocar problemas de inundación en todo su recorrido.

El arroyo Los Arcos tiene trayectoria mayormente por área urbana, sin embargo cuenta no cuenta con infraestructura consolidada al tener distintos tipos de estructuras de conducción, siendo compuesto por trazo natural sin revestir, canal rectangular, canal trapezoidal, canal rectangular subterráneo, calle sin pavimentar, calle pavimentada y zona arbolada. Lo que en principio es un generador de riesgos por la falta de dimensiones suficientes, continuidad en su desarrollo y variedad de velocidades en el desalojo de escurrimientos.

El escurrimiento llega de la parte alta al cruce entre la Av. Guillermo Prieto Lujan y Av. Colón, ingresa a un canal revestido de mampostería frente a la planta de la Coca Cola, cruzando la carretera al final de este predio.

Una vez que cruza la carretera el agua fluye inundando desde la Av. Tecnológico hasta la tienda Soriana ubicada al oriente de la Calles Hidroeléctrica Chicoasen, a partir de ahí, se ha construido un canal trapecial que llega hasta la Av. De las Industrias, continuando con el cauce natural hasta llegar al río Sacramento. Al cruzar las vías el cauce es poco profundo por lo que afecta a algunas viviendas.

De la parte norte llega un arroyo desaparecido que cruza por el Fracc. Sahuaros, el flujo afecta a las calles Desierto Nubio y Desierto Patagonia, las cuales sustituyeron al cauce original de este arroyo.

En el diagnóstico del Plan Sectorial de Agua Pluvial se identifica que existen dos estructuras de cruce peatonales a la altura de las Calles Escuela Educación Física y Santos Valdez que no tienen la capacidad

para permitir el paso del gasto máximo durante una tormenta con un periodo de retorno de 2 años, mientras que el resto de las estructuras cumplen con la capacidad para un periodo de retorno de 100 años. En lo que se refiere a la conducción de agua pluvial, se detectan varios tramos que no cuentan con la capacidad para desalojar el agua de manera segura para la población, es decir, el agua va por las calles inundando todo el ancho de las mismas.

Ver plano D-23 Riesgos Hidrometeorológicos en Anexo Gráfico.

En lo general, la topografía de la zona de estudio evita que existan riesgos de inundación y las aguas pluviales son resueltas a vialidad de forma natural para su posterior captación por la infraestructura consolidada en la zona.

c) Antropogénicos

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

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

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan dichas empresas. Al interior del Área de Estudio y su entorno inmediato se emplazan 3 gasolineras y 3 gaseras, emplazadas sobre las vialidades jerárquicas Av. Tecnológico, Av. Guillermo Prieto Luján y Circuito Universitario las cuales cumplen en lo general con los lineamientos debidos en cuanto a impacto de su actividad y distancia hacia la vivienda y otros usos no habitacionales cuya actividad represente alguna condición de riesgo por proximidad. De las 3 gaseras establecidas, una de ellas se refiere a actividad de suministro de gas carburación en estación habilitadas para dicho servicio y las 2 restantes se dedican al expendio de tanques de cilindro y gas estacionario las cuales se ubican sobre la Av. Guillermo Prieto Luján en el límite norte del Área de Estudio.

El predio objeto del presente análisis se ubica a 560 metros de la gasolinera o gasera más cercana que corresponde a la denominada Gasolinera Prontogas Pistolas Chihuahua, ubicada en Av. Los Arcos 601, lo cual define la inexistencia de riesgo por tal condición.

Ver plano D-24 Riesgos Antropogénicos en Anexo Gráfico.

Sobre el Área de Estudio no existe trayectoria de gasoductos de tipo distribución habilitados. El predio de análisis asegura la inexistencia de riesgos por dicha condición al ubicarse a una distancia de aproximadamente 1,025 metros del vértice más cercano del gasoducto localizado al interior del Parque Industrial Supra, con trayectoria sobre la Av. Guillermo Prieto Luján con diámetro de 10" que funciona a presión de 280 PSI.

En lo que respecta a los riesgos socio-organizativos, las instalaciones educativas, guarderías y lugares de culto religioso que se ubican dentro del Área de Estudio, atraen concentraciones de personas, sin que su uso pueda representar una demanda considerable al sistema vial.



Fig. 55 Gasolinera en Av. Guillermo Prieto Luján.⁶⁵

VII. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

El uso de suelo actual sobre el predio objeto del presente análisis es Habitacional con Densidad H45. El predio cuenta con frente a la C. Valle de San Salvador la cual a su vez intersecta con Avenida Tecnológico la cual cuenta con categoría de vialidad Arterial y goza de excelente conectividad hacia la red vial jerárquica de la zona, por lo que cuentan con condiciones óptimas de accesibilidad y vinculación con su entorno y la ciudad, se justifica el cambio a Mixto Intenso, aumentando su capacidad de desarrollo con la finalidad de consolidar un proyecto de carácter Comercial que incluya giros complementarios a la actividad atendiendo a las políticas definidas en el PDU para ocupación de predios subutilizados al interior de la mancha urbana y de consolidación de vialidades jerárquicas que tiendan a estructurar la ciudad.

La superficie total del predio sujeto a modificación de usos de suelo equivale a 165.89 metros cuadrados en propiedad de Osvaldo Olivo Sandoval, identificado por clave catastral 405-142-074 en la zona norte de la ciudad, el cual se conforma como predio subutilizado con construcción existente y para el cual se promueve el cambio de uso de suelo para dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en modalidad Mixto Intenso para beneficio del sector en que se ubican.

Para la definición del Área de Estudio se conforma un polígono con una superficie de 631-53-37.44 Has, para lo cual se analizaron 19 AGEB's urbanos, los cuales en conjunto definieron un ámbito

territorial adecuado y suficiente para la obtención de datos relevantes de análisis hacia la propuesta.

El área de estudio comprendía al año 2021 un total de 43 polígonos de colonias y fraccionamientos habitacionales de un total de 48 existentes y de acuerdo a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, habitan en el área 31,589 habitantes lo cual establecía una densidad poblacional promedio de 75.0 hab/Ha de acuerdo a superficie de polígonos de fraccionamientos y colonias habitacionales equivalente a 421.2981 Has.

Existen en el área de estudio 9,178 viviendas habitadas de un total de 11,143 unidades lo cual indica una habitabilidad de 82.4% la cual es similar al promedio urbano. La zona presenta fuerte potencial tendiente a la diversificación de tipologías arquitectónicas de vivienda lo cual se define por la presencia de reserva territorial en uso Habitacional con Densidad H45 disponible, así como usos planeados en modalidad Mixto Intenso dispuestos a lo largo del corredor planeado para Blvd. Luis H. Álvarez, susceptible para el desarrollo de vivienda en esquema de alta densidad dentro de la zona poniente del Área de Estudio, lo cual implicaría la inclusión de nuevos mercados y acceso a nuevos habitantes en mayores rangos respecto a condición socioeconómica.

La proporción de superficie por uso de suelo refleja la poca diversidad de condiciones socioeconómicas considerando los rangos de densidad definidos en usos habitacionales que representan un 33.64% del total de la superficie en el Área de Estudio con densidades presentes H45 y H60 lo cual es indicativo de una mayor presencia de altas densidades en cuanto a la perspectiva de consolidación habitacional, los usos mixtos presente únicamente en su modalidad mixto intenso dentro del Área de Estudio representan un 3.37% localizados mayormente en las reservas con frente a la futura Avenida Luis H. Álvarez. Los usos de carácter económico representan un rango importante acumulado de 19.15% consistentes en industria de bajo impacto así como comercio y servicios y se hace notar la muy baja proporción de usos públicos como Equipamiento Urbano que significa un 4.38% del total lo cual define carencias en cuanto a futura cobertura de servicios básicos a la población considerando las actuales necesidades de la población y las perspectivas de la zona de acuerdo a los usos vigentes establecidos.

El medio natural ha resultado muy transformado al interior de la zona debido al alto grado de urbanización detectado en el sector oriente de la zona analizada.

El predio en estudio se ubica en zona alta respecto a cuenca hidrológica Nogales Norte, los elementos hidrográficos principales dentro del Área de Estudio reciben el mismo nombre que las cuencas que les tributan, sus caudales descargan en el Río Sacramento. La cuenca Los Arcos cuenta con una superficie de 1,170 hectáreas y se encuentra urbanizada en su mayor parte, sin

⁶⁵ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

embargo, su escurrimiento principal conduce su caudal por canal sin revestir o por vialidad, mientras que la cuenca Nogales Norte cubre 3,802 hectáreas de superficie, es una cuenca muy prolongada en sentido oriente-poniente, y se encuentra urbanizada únicamente en su extremo este en el brazo más estrecho de su geometría. Su situación geográfica y extensión hacen que reciba un gran caudal el cual conduce canal revestido a lo largo de toda su trayectoria urbana.

Al interior de los fraccionamientos habitacionales del sector se ha favorecido la presencia de vegetación y áreas abiertas en forma atomizada sobre las escasas áreas públicas de parques urbanos diseminadas al interior de zonas habitacionales e industriales establecidas.

En aspectos de infraestructura, se aprecia una alta consolidación en acceso a servicios básicos ya que en servicios tales como energía eléctrica y drenaje sanitario y agua potable la zona se encuentra en rangos de cobertura similares o superiores al promedio urbano.

La oferta en el sector terciario para la zona obedece a patrones de localización acentuados en los corredores urbanos y vialidades colectoras, su presencia aun no es significativa en la zona y existe una muy importante proporción de U.E. localizadas al interior de las zonas habitacionales consolidadas con vivienda de carácter popular consistentes en micro y pequeños negocios dedicados a la proveeduría de productos y servicios de primera necesidad para la población habitante.

En el sector secundario existe una importante presencia con 80 empresas operando dentro del Área de Estudio y en su entorno, con ubicación al interior del Parque Industrial Supra y diseminadas mayormente en la zona urbana oriente respecto a trayectoria de Av. Tecnológico, por el carácter mixto del sector donde existen actividades industriales de bajo impacto que conviven con la vivienda de carácter popular.

La cobertura general de equipamiento urbano es baja en la mayor parte de los rubros de acuerdo a rangos y características de la población habitante, lo que se relaciona con el bajo grado de consolidación urbana de la zona. Los rubros de salud y cultura en cuanto a cobertura en la zona al no existir equipamiento urbano dedicado, mientras que en el rubro de asistencia social, su presencia es insuficiente considerando los 14 módulos específicos instalados.

El predio motivo del presente estudio de planeación mantiene una condición de proximidad y conectividad hacia vialidades jerárquicas, lo cual le otorga características muy deseables para el desarrollo de un proyecto integral y complementario para la zona atendiendo a las carencias detectadas en cuanto a consolidación de empleo y actividades productivas que tiendan al mejoramiento de los índices de calidad de vida de la población habitante.

La estructura vial actual de la zona tiene fundamento en las vialidades con categoría Arterial Av. Tecnológico en sentido norte – sur y vialidad primaria Av. Guillermo Prieto Luján en sentido este – oeste las cuales cumplen con una importante función de integración urbana para el sector norte de la ciudad, el entronque entre ambas vialidades funciona por medio de un cruce semaforzado. El entronque entre la Av. Tecnológico y Av. Los Nogales al sur del Área de Estudio, se soluciona mediante paso superior de ésta última, permitiendo el flujo libre del tráfico de carácter regional con destino y salida a la ciudad de Chihuahua.

Con respecto al predio de análisis, se aprecia que de acuerdo a las condiciones actuales de funcionamiento, los entronques de Av. Tecnológico con Av. Guillermo Prieto Luján al norte y el de Av. Tecnológico con Av. Los Arcos al sur, representan las opciones principales de conexión para el predio con el resto de la ciudad y dichas vialidades presentan condiciones adecuadas en cuanto a geometría y visibilidad para permitir la adecuada incorporación vehicular en todos sus movimientos de acuerdo a la propuesta.

La accesibilidad directa del predio hacia la vialidad colectora C. de San Salvador define capacidad para su integración directa hacia Av. Tecnológico al oriente y Av. Los Arcos al sur a través del circuito vial que conforma con C. Arroyo El Picacho. Dicha condición define potencial para el establecimiento de giros comerciales de cobertura barrial como es el caso, vinculados al circuito vial que sirvan y complementen al sector habitacional cercano.

Respecto a riesgos hidrometeorológicos, se ha mitigado en gran parte la posibilidad de inundación de la zona debido a las condiciones de urbanización prevalecientes que han condicionado la canalización del arroyo Los Nogales el cual es el arroyo más importante del norte de la ciudad y que cuenta con un encauzamiento adecuado desde su ingreso en las inmediaciones del Fraccionamiento Las Lunas hasta su confluencia con el Río Sacramento sin provocar problemas de inundación en todo su recorrido.

El arroyo Los Arcos tiene trayectoria mayormente por área urbana, sin embargo cuenta no cuenta con infraestructura consolidada al tener distintos tipos de estructuras de conducción, siendo compuesto por trazo natural sin revestir, canal rectangular, canal trapezoidal, canal rectangular subterráneo, calle sin pavimentar, calle pavimentada y zona arbolada. Lo que en principio es un generador de riesgos por la falta de dimensiones suficientes, continuidad en su desarrollo y variedad de velocidades en el desalojo de escurrimientos.

El Área de Estudio no representa conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio analizado ya que, aunque existen diversas actividades económicas e industriales, estas son de bajo impacto y en muchos casos dichos impactos son resueltos al interior de los predios donde funcionan

dichas empresas. En seguimiento de lo anterior el predio propuesto no presenta condiciones de riesgo respecto a su convivencia con actividades productivas existentes o planeadas en su entorno inmediato y en el caso de que existan condiciones de alteración a la convivencia en su entorno, al igual que lo preexistente en la zona, la actividad a desarrollar deberá resolver sus impactos dentro del predio, previo a que se afecte a los establecimientos vecinos, en particular las zonas habitacionales.

F. NORMATIVO

I. CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de planeación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

10. Plan Nacional De Desarrollo 2025-2030⁶⁶

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

El Plan Nacional de Desarrollo 2025 – 2030 se organiza en base a 4 ejes generales y 3 ejes transversales, en base a los cuales define sus objetivos y estrategias de interés nacional:

Eje general 1: Gobernanza con justicia y participación ciudadana.

Eje general 2: Desarrollo con bienestar y humanismo.

Eje general 3: Economía moral y trabajo.

Eje general 4: Desarrollo sustentable.

Eje transversal 1: Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.

Eje transversal 2: Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional.

Eje transversal 3: Derechos de las comunidades indígenas y afromexicanas.

En el Eje General 1 "Gobernanza con justicia y participación ciudadana" busca fortalecer la democracia, garantizar la justicia y mejorar la seguridad pública y nacional bajo los objetivos

siguientes, vinculados con las acciones de planificación, administración y ordenamiento territorial:

Objetivo 1.1: Promover y fortalecer el desarrollo de una sociedad democrática, participativa, transparente y justa.

Objetivo 1.2: Dirigir una política de Estado que promueva los derechos humanos, las libertades, el acceso universal a la justicia y la no discriminación.

Objetivo 1.3: Erradicar la corrupción en la vida pública y promover la ética, la honestidad, la integridad y el buen gobierno para fortalecer la confianza en las instituciones.

Objetivo 1.4: Asegurar el uso honesto, responsable y eficiente de los recursos públicos bajo los principios de austeridad republicana, mientras se fortalecen los ingresos del sector público.

Objetivo 1.5: Garantizar la seguridad pública y fortalecer un entorno de paz mediante acciones eficaces de prevención, justicia y proximidad social.

En el Eje General 2 "Desarrollo con bienestar y humanismo" se busca garantizar que todas las personas en México puedan cubrir sus necesidades básicas, especialmente aquellas en situación de pobreza, desigualdad o marginación. Algunos de los objetivos vinculados son siguientes:

Objetivo 2.1: Fortalecer la red de protección social para garantizar la inclusión social y económica de toda la población, con especial atención a los grupos en situación de vulnerabilidad.

Objetivo 2.2: Brindar atención integral a las personas en situación de vulnerabilidad en el territorio nacional, afectadas por emergencias derivadas de fenómenos sociales o naturales, garantizando su bienestar y derechos sociales con un enfoque humanista, empático y solidario.

Objetivo 2.3: Garantizar el ejercicio pleno del derecho a una educación inclusiva y equitativa para niñas, niños, adolescentes, jóvenes y personas adultas, promoviendo una formación humanista, científica, intercultural, plurilingüe e integral que mejore el bienestar de la población e impulse el desarrollo del país.

Objetivo 2.4: Impulsar el desarrollo científico y tecnológico a través de la educación, formación y capacitación para el trabajo, garantizando servicios innovadores, pertinentes y actualizados que mejoren el bienestar y la calidad de vida de todas las personas.

Objetivo 2.5: Garantizar el derecho a la cultura con enfoques de participación e inclusión, respetando la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones, con pleno respeto a la libertad creativa.

Objetivo 2.6: Fortalecer el vínculo entre educación y cultura desde la infancia, asegurando el acceso a procesos de iniciación y apreciación artística y lectora que refuercen las identidades y

⁶⁶Fuente: <https://www.gob.mx/presidencia/documentos/plan-nacional-de-desarrollo-2025-2030-391771>

memorias individuales y comunitarias, como base fundamental de nuestra diversidad cultural.

Objetivo 2.7: Garantizar el derecho a la protección de la salud para toda la población mexicana mediante la consolidación y modernización del sistema de salud, con un enfoque de acceso universal que cierre las brechas de calidad y oportunidad, protegiendo el bienestar físico, mental y social de la población.

Objetivo 2.8: Fomentar la investigación e innovación en salud para mejorar la capacidad de respuesta del sistema de salud mexicano, asegurando eficiencia y eficacia, con un enfoque prioritario en las personas en situación de mayor vulnerabilidad.

Objetivo 2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.

Objetivo 2.10: Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país.

En el Eje General 3 "Economía moral y trabajo" promueve dotar de mejores condiciones de vida a los trabajadores en el segundo piso del Gobierno de la Cuarta Transformación. Se sustenta en los objetivos siguientes vinculados:

Objetivo 3.2: Promover el trabajo digno para todas las personas en edad laboral, especialmente para los grupos históricamente vulnerados, facilitando su inserción en empleos alineados con las vocaciones económicas de los mercados laborales regionales y locales.

Objetivo 3.4: Fortalecer la soberanía alimentaria para garantizar el derecho del pueblo de México a una alimentación nutritiva, suficiente, de calidad y a precios accesibles para todos.

Objetivo 3.5: Contribuir al bienestar y la inclusión social de la población rural, enfocándose en micro, pequeños y medianos productores agropecuarios, acuícolas y pesqueros, así como en las personas jornaleras, mediante acciones que mejoren sus ingresos.

Objetivo 3.6: Fortalecer la producción, el desarrollo y la tecnificación del campo mexicano, enfocándose en los pequeños y medianos productores, mediante el uso sostenible de los recursos naturales y la provisión de servicios públicos de calidad.

Objetivo 3.7: Mejorar la movilidad de personas y mercancías en todo el territorio nacional y transfronterizo, incrementando la competitividad del país mediante la consolidación de una red intermodal de infraestructura para un transporte eficiente, sostenible y seguro.

Objetivo 3.9: Impulsar el crecimiento y desarrollo económico equilibrado entre todas las regiones del país con respeto a su diversidad para crear prosperidad compartida.

Objetivo 3.11: Fomentar el desarrollo turístico para promover un crecimiento regional y comunitario sostenible, garantizando una distribución equitativa de sus beneficios.

En el Eje General 4 "Desarrollo sustentable" se enfoca en fortalecer la sostenibilidad ambiental y garantizar la soberanía energética de México. Para lograrlo, se incluyen acciones clave como: Fortalecer las empresas nacionales de energía, eliminando la dependencia del exterior y manteniendo precios accesibles para la población. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo 4.1: Fortalecer la seguridad y la soberanía energética, promoviendo la autosuficiencia con un enfoque sustentable que garantice el acceso equitativo a la energía y reduzca la dependencia del exterior.

Objetivo 4.2: Impulsar proyectos estratégicos de energías limpias, modernizar la infraestructura eléctrica y fomentar la innovación tecnológica para reducir la dependencia de combustibles fósiles y mitigar el impacto ambiental.

Objetivo 4.3: Reducir las emisiones contaminantes y fortalecer la resiliencia climática mediante la prevención, control y mitigación de los impactos ambientales en la salud y los ecosistemas.

Objetivo 4.4: Garantizar el acceso equitativo a la energía para las poblaciones y regiones con problemas de suministro, promoviendo su inclusión e integración al desarrollo energético sustentable.

Objetivo 4.5: Proteger y restaurar los ecosistemas naturales, promoviendo su uso sustentable mediante una política ecológica humanista, inclusiva y participativa.

Objetivo 4.6: Garantizar el derecho al agua mediante una gestión eficiente, sustentable y resiliente al cambio climático, protegiendo la integridad de las cuencas y asegurando su disponibilidad para las generaciones presentes y futuras.

En el Eje Transversal 1 "Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres" consiste en una estrategia del gobierno para que las mujeres sean reconocidas como agentes de progreso y titulares de derechos, bajo los objetivos siguientes:

Objetivo T1.1: Impulsar la autonomía económica de las mujeres para cerrar brechas históricas de pobreza y precariedad laboral, garantizando condiciones equitativas de acceso al trabajo, ingresos dignos y una cultura de empoderamiento basada en la igualdad sustantiva.

Objetivo T1.3: Garantizar la participación plena y sustantiva de las mujeres en la toma de decisiones en los ámbitos político, social y

comunitario, promoviendo su liderazgo y el ejercicio efectivo de sus derechos.

Objetivo T1.4: Impulsar un cambio cultural con perspectiva de género, interseccionalidad e interculturalidad para erradicar las violencias contra las mujeres en todas sus formas, mediante estrategias de educación, sensibilización y promoción de su autonomía.

En el Eje Transversal 2 “Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional” se plantea el utilizar la tecnología y la digitalización para mejorar los servicios públicos, ahorrar tiempo y recursos, combatir la corrupción y fortalecer la ciberseguridad. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo T2.1: Incrementar la productividad y competitividad del país a través de un proceso de simplificación, digitalización y reducción en tiempos de resolución de trámites en los tres órdenes de gobierno.

Objetivo T2.2: Impulsar la transformación digital y la modernización del sector público, garantizando la confianza en el uso de servicios digitales mediante medidas organizativas, técnicas y de gobernanza, que protejan los activos de información en la Administración Pública Federal.

Objetivo T2.4: Impulsar la investigación colaborativa, el desarrollo tecnológico y la innovación en sectores estratégicos, con el objetivo de convertir a México en una potencia científica y tecnológica soberana, orientada hacia un desarrollo con bienestar y prosperidad. Este enfoque promoverá la formación científica, la generación de conocimiento y la transferencia tecnológica con visión humanista, contribuyendo al progreso integral del país.

En el Eje Transversal 3 “Derechos de las comunidades indígenas y afroamericanas” se plantea el utilizar la tecnología y la digitalización para mejorar los servicios públicos, ahorrar tiempo y recursos, combatir la corrupción y fortalecer la ciberseguridad. Se sustenta en los objetivos siguientes:

Objetivo T3.2: Diseñar e implementar Planes de Justicia y Desarrollo Regional en coordinación con los Pueblos Indígenas y Afroamericanos, garantizando el ejercicio pleno de sus derechos, su bienestar y un desarrollo integral, intercultural y sostenible, fortaleciendo su patrimonio cultural y la protección de sus territorios.

Objetivo T3.3: Ejecutar políticas, programas y asignar recursos presupuestales directos a los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afroamericanas, garantizando su administración autónoma para fortalecer el ejercicio de sus derechos, su bienestar y su desarrollo integral, intercultural y sostenible.

Objetivo T3.5: Garantizar la preservación, protección, desarrollo y salvaguarda del patrimonio cultural, material e inmaterial, los conocimientos y expresiones culturales tradicionales, así como la

propiedad intelectual colectiva de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afroamericanas.

Objetivo T3.6: Asegurar el desarrollo integral, intercultural y sostenible de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afroamericanas, garantizando su plena autonomía para ejercer el derecho a la libre determinación y definir sus propios modelos de desarrollo que fortalezcan su bienestar y calidad de vida.

Se resalta dentro del instrumento la implementación de programas derivados para el cumplimiento de los objetivos planteados. Los relacionados con la implementación de políticas y estrategias que inciden en el ordenamiento y administración territorial son los siguientes:

Eje General 1. Gobernanza con justicia y participación ciudadana.

- Programa de Cooperación Internacional para el Desarrollo.
- Programa Nacional para la Prevención Social de la Violencia y la Delincuencia.
- Programa Nacional de Protección Civil.
- Programa Nacional de Seguridad Pública.
- Programa Nacional de Derechos Humanos.
- Programa Nacional de Población.

Eje General 2. Desarrollo con bienestar y humanismo.

- Programa Nacional de Cultura Física y Deporte.
- Programa Nacional de Educación Superior.
- Programa Nacional de Prestación de Servicios para la Atención, Cuidado y Desarrollo Integral Infantil.
- Programa Nacional de Asistencia Social.
- Programa Nacional de Juventud.
- Programa Nacional de Vivienda.
- Programa Nacional para el Desarrollo y la Inclusión de las Personas con Discapacidad.
- Programa Nacional de Desarrollo Social.

Eje General 3. Economía moral y trabajo.

- Programa Especial para la Productividad y la Competitividad.
- Programa Nacional de Trabajo y Empleo para las Personas con Discapacidad.
- Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Programa Nacional de Infraestructura.

Eje General 4. Desarrollo sustentable.

- Programa Especial Concurrente para el Desarrollo Rural Sustentable.
- Programa Nacional Hidráulico.
- Programa Nacional para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos de Manejo Especial.

- Programa Nacional para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- Programa Nacional Hídrico.
- Programa Nacional Forestal.
- Programa Nacional de Remedación de Sitios Contaminados.
- Programa Especial de Cambio Climático.
- Programa Nacional para el Aprovechamiento Sustentable de la Energía.
- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.
- Programa Especial de la Transición Energética.

Eje Transversal 1. Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.

- Programa Nacional para la Igualdad entre Mujeres y Hombres.

Eje Transversal 2. Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional

- Programa Especial en Materia de Humanidades, Ciencias, Tecnologías e Innovación.

Eje Transversal 3. Derechos de las comunidades indígenas y afroamericanas.

- Programa Especial de los Pueblos Indígenas y Afroamericanos.

11. Plan Estatal De Desarrollo 2022-2027⁶⁷

El Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 se encuentra en proceso de publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Chihuahua y es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 organiza sus objetivos en cinco ejes rectores:

1. Salud, desarrollo humano e identidad Chihuahua.
2. Crecimiento económico innovador y competitivo.
3. Ordenamiento territorial moderno y sustentable.
4. Seguridad humana y procuración de justicia.
5. Buen gobierno cercano y con instituciones sólidas.

En relación al eje III, Ordenamiento territorial moderno y sustentable, éste se organiza en 6 temas estratégicos con objetivos y líneas de acción específicos:

1. Vías de comunicación e infraestructura aeroportuaria.
2. Movilidad y transporte.
3. Infraestructura y gestión integral del agua.
4. Vivienda.
5. Desarrollo territorial y regional.
6. Ecología y medio ambiente.

El objetivo del tema estratégico 2 es el de “Implementar un modelo integral de movilidad urbana conectada, intermodal, moderna, segura y accesible en los principales centros urbanos del Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Fortalecer y ampliar los sistemas de transporte público en los principales centros urbanos del Estado.

- Actualizar y ampliar los estudios de planeación de movilidad en los principales centros urbanos del Estado.

Estrategia 3. Impulsar políticas de movilidad y de desarrollo urbano sustentable.

- Fomentar una cultura de movilidad sustentable a nivel estatal.

- Impulsar proyectos de infraestructura de transporte con criterio de multimodalidad.

- Elaborar estudios y proyectos de movilidad urbana sustentable a nivel estatal.

El objetivo del tema estratégico 4 es el de “Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 2. Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

- Incrementar las reservas territoriales del Estado para vivienda, equipamiento, comercio y proyectos urbanos.

- Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

- Diseñar e implementar el “Sistema Estatal de Información e Indicadores de Suelo y Vivienda” que permita mantener actualizado el inventario habitacional, determinar los cálculos sobre rezago y las necesidades presentes y futuras de vivienda, su calidad y espacios,

⁶⁷Fuente: <https://planestatal.chihuahua.gob.mx/>

su acceso a los servicios básicos, así como la oferta de vivienda y los requerimientos de suelo.

El objetivo del tema estratégico 5 es el de “Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el Estado” y entre sus estrategias principales destacan:

Estrategia 1. Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

- Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
 - Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
 - Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
 - Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
 - Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).
- Estrategia 2. Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del Estado.
- Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
 - Mantener actualizada de forma permanente la información en el “Sistema de Información Geográfica” que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

12. Plan Municipal De Desarrollo 2024-2027⁶⁸

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo en su versión 2024 – 2027.

Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de

gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la Presidenta o el Presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cinco ejes rectores que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Estos son:

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

Ejes de los cuales se desprenden entre otros los siguientes objetivos, retos, estrategias y líneas de acción aplicables:

Eje 1. Más seguridad, paz y tranquilidad para tu familia.

Objetivo 1.2 Dotar de equipamiento policial al personal de seguridad pública para que puedan cumplir con su responsabilidad de mantener la paz y combatir la delincuencia en el municipio.

Reto 6: Incrementar la cobertura de patrullaje y atención a emergencias con la adquisición de al menos 200 patrullas.

Reto 7: Incrementar la cobertura de la plataforma PECUU con 250 Cámaras de Videovigilancia.

Reto 8: Construir tres nuevas comandancias en puntos estratégicos de la ciudad, para fortalecer la presencia policial y mejorar los tiempos de respuesta ante emergencias.

Estrategia 1.2.2 Mejorar la infraestructura física de la policía y cuerpos de emergencia para brindar una mejor atención a la ciudadanía y eficientar la operación de la Dirección de Seguridad Pública Municipal..

Líneas de acción.

1.2.2.1 Rehabilitar y/o mantener una comandancia en el ejido La Esperanza para fortalecer la atención a la zona rural.

1.2.2.2 Rehabilitar y/o mantener en buen estado operativo las comisarías de policía de la zona rural.

1.2.2.3 Gestionar la construcción de la Comandancia Dual, en Calle Libia y Calle Tarento, Colonia Romanza II.

⁶⁸Fuente: POE 25/01/2025 No. 08 Acuerdo 037/2025.

1.2.2.4 Llevar a cabo la construcción de una nueva comandancia al sur oriente de la ciudad, con el objetivo de mejorar la presencia de los cuerpos de seguridad en esa zona.

1.2.2.6 Gestionar la construcción el Centro de Desarrollo Integral Policial Sur (CEDIPOL) para acondicionamiento físico y deportivo para las y los policías y sus familias.

1.2.2.7 Realizar las gestiones para continuar con la construcción de la Tercera Etapa (Edificio A) en el Campus ISSCU.

Objetivo 1.4: Mejorar las capacidades en materia de protección civil y bomberos para la prevención y atención de desastres ocasionados por la actividad humana y la naturaleza.

Reto 10: Reducir las pérdidas materiales y humanas causadas por desastres naturales o generados por la actividad humana.

Estrategia 1.4.1 Generar una cultura en materia de protección civil entre los habitantes del municipio para disminuir riesgos y accidentes.

Línea de acción 1.4.1.3 Supervisar la actualización del Atlas de Riesgos para el cumplimiento de los requerimientos regulatorios, así como monitorear el apego al mismo por parte de la sociedad y sus diversos sectores.

Estrategia 1.4.2 Mejorar la capacidad técnica y operativa del Heroico Cuerpo de Bomberos para una adecuada atención de las emergencias acontecidas en el municipio.

Líneas de acción.

1.4.2.3 Construir nuevas estaciones para el Heroico Cuerpo de Bomberos y de Rescate con el fin de tener una mayor cobertura para la atención de llamadas de emergencia.

1.4.2.4 Remodelar y adecuar las estaciones existentes del Heroico Cuerpo de Bomberos y Rescate para brindar un servicio a la ciudadanía eficaz y de calidad.

Eje 2. Más ingreso y prosperidad para todas y todos.

Objetivo 2.3 Aumentar la atracción de inversión extranjera directa e integrar a las empresas locales en mercados de mayor valor agregado.

Reto 23: Gestionar de manera estratégica y sostenible las reservas de suelo destinadas para la atracción inversiones.

Estrategia 2.3.1 Atraer inversión productiva en sectores estratégicos que contribuyan al desarrollo económico y sustentable.

Línea de acción 2.3.1.2 Consolidar el Banco de Suelo Chihuahua para identificar la disponibilidad de tierra y atraer nuevas inversiones.

Eje 3. Más calidad de vida para ti y tu familia.

Objetivo 3.3 Contribuir a que las personas en el municipio de Chihuahua cuenten con mejores condiciones para el cuidado de la salud.

Reto 35: Reducir el porcentaje de personas sin acceso a los servicios de salud en el municipio de Chihuahua.

Estrategia 3.3.1 Ampliar la infraestructura médica municipal en áreas urbanas y rurales para mejorar el acceso a la salud para todas las familias.

Líneas de acción

3.3.1.1 Gestionar la clínica en la zona sur-oriente en colaboración con la sociedad civil organizada y el municipio, promoviendo un enfoque participativo y comunitario para mejorar el acceso a la salud en la región.

3.3.1.2 Gestionar la construcción del Centro Municipal de Rehabilitación Física Integral, con el objetivo de proporcionar servicios especializados para la recuperación y mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

3.3.1.4 Fortalecer la infraestructura y los servicios de salud en las comunidades rurales del municipio.

3.3.1.5 Fortalecer la creación de una Clínica Metabólica especializada en la prevención de la obesidad

Objetivo 3.5 Proporcionar las condiciones necesarias para que los habitantes del municipio de Chihuahua dispongan de espacios deportivos adecuados y reciban apoyo para la práctica de actividades físicas.

Reto 38: Que Chihuahua sea reconocida como Ciudad Latinoamericana del Deporte.

Estrategia 3.5.2 Mejorar la infraestructura deportiva para contribuir al desarrollo integral de las personas impactando positivamente en la salud y cohesión social.

Líneas de acción

3.5.2.1 Rehabilitar las instalaciones deportivas municipales, fomentando la práctica del deporte y en la comunidad.

3.5.2.2 Gestionar un circuito ciclista en el centro histórico de la ciudad de Chihuahua para la promoción de este deporte.

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

Objetivo 4.1 Garantizar los derechos de los animales y promover las mejores prácticas para el cuidado del medio ambiente.

Reto 43: Atender las 31 medidas de mitigación y las 32 medidas de adaptación en base a las prioridades incluidas en el Plan de Acción Climático Municipal (PACMUN).

Estrategia 4.1.2 Fortalecer el Plan de Acción Climática.

Líneas de acción

4.1.2.1 Dar continuidad a las acciones definidas en el Plan de Acción Climática.

4.1.2.2 Fortalecer el fondo de protección al medio ambiente y cambio climático.

4.1.2.3 Realizar campañas de prevención, promoción y restauración ambiental.

4.1.2.4 Fomentar la sustentabilidad ambiental en niñas, niños y adolescentes.

Objetivo 4.2 Proporcionar a las familias chihuahuenses una movilidad eficiente y segura.

Reto 44: Incrementar el porcentaje del 18% del presupuesto municipal de manera anual en proyectos de infraestructura estratégica del municipio.

Reto 45: Toda la obra pública en vías urbanas se hace apegada a la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la NOM-004-SEDATU-2023.

Reto 46: Pavimentar dos millones quinientos mil metros cuadrados de superficie vial.

Reto 47: Disminuir el número de víctimas en accidentes relacionadas con transporte.

Estrategia 4.2.1 Ofrecer alternativas de tránsito seguro tanto para vehículos como para peatones.

Líneas de acción

4.2.1.1 Promover ante el Consejo de Vialidad la creación del Centro de Innovación y Política Pública en materia vial.

4.2.1.2 Gestionar la semaforización de intersecciones vehiculares y peatonales conflictivas.

4.2.1.3 Proveer infraestructura que garantice una circulación peatonal eficiente y segura.

4.2.1.4 Adecuar vialidades para optimizar radios de giro, mejorar banquetas y garantizar la accesibilidad universal.

Estrategia 4.2.2 Construir, ampliar y rehabilitar calles y vialidades.

Líneas de acción

4.2.2.1 Construir pasos a desnivel a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.2 Construir Gaza de Circulación Continua a fin de eficientar la circulación en las intersecciones más conflictivas de la ciudad.

4.2.2.3 Desarrollar las soluciones viales e infraestructura necesarias para equilibrar el desarrollo a largo plazo de la ciudad.

4.2.2.4 Ampliar y mejorar la capacidad vial en las avenidas principales de la ciudad.

4.2.2.5 Construir vialidades y calles de concreto hidráulico y/o asfáltico, integrándolas a las vialidades existentes, y abatir el rezago de pavimentación en la ciudad.

4.2.2.6 Reforzar el programa de mantenimiento correctivo de vialidades y calles de la ciudad mediante la aplicación de asfalto y/o concreto hidráulico.

4.2.2.7 Promover obras seguras para mujeres en los "bajo puentes" de las obras viales.

4.2.2.8 Reforzar la instalación de nomenclatura en diversos puntos de la ciudad.

Estrategia 4.2.3 Mejorar la movilidad en la zona rural.

Líneas de acción

4.2.3.1 Rehabilitar y mantener en óptimas condiciones los caminos rurales, asegurando su funcionalidad y seguridad para el tránsito.

4.2.3.2 Colocar señalización adecuada en los caminos rurales para garantizar una mejor orientación y seguridad para los usuarios.

Objetivo 4.3 Mejorar las condiciones de los parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes para el uso de la población del municipio.

Reto 48: Atender satisfactoriamente un 90% de solicitudes vecinales del Centro de Respuesta Ciudadana (CRC) respecto a espacios públicos en mal estado.

Reto 49: Adopción de al menos 50 parques de la ciudad por año por parte de comités de vecinos y/u organismos de la sociedad civil.

4.3.1 Rehabilitar, modernizar y construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes.

Líneas de acción

4.3.1.1 Construir parques, mega parques, centros de activación física y áreas verdes basados en la demanda poblacional.

4.3.1.2 Promover la sostenibilidad ambiental en la gestión de las unidades deportivas y recreativas municipales.

4.3.1.5 Fortalecer el Programa de Equipamiento de Parques y Áreas Verdes.

4.3.1.6 Rehabilitar espacios públicos y/o emblemáticos para fomentar la convivencia familiar y/o comunitaria.

4.3.1.7 Fortalecer el proyecto del Parque Metropolitano Tres Presas a través de acciones de modernización en alumbrado y mantenimiento.

Estrategia 4.3.2 Elaborar proyectos y planes especiales para ordenar y embellecer el espacio urbano.

Líneas de acción

4.3.2.1 Desarrollar proyecto maestro en la calle Bolívar como parte de los atractivos turísticos de la ciudad.

4.3.2.2 Elaborar el Plan Maestro de Desarrollo del Parque Tres Presas para preservar sus zonas naturales y habilitar espacios especiales para festivales y conciertos.

Estrategia 4.3.4 Mejorar los espacios públicos en la zona rural.

Líneas de acción

4.3.4.1 Instalar, rehabilitar, mantener y/o equipar centros de esparcimiento y/o recreación en la zona rural.

4.3.4.2 Reforestar distintos espacios públicos de la zona rural.

Estrategia 4.3.5 Atender de manera integral el centro urbano e histórico de Chihuahua.

Líneas de acción

4.3.5.1 Gestionar las acciones necesarias para lograr la creación de centros de esparcimiento en el Centro de la Ciudad.

4.3.5.2 Fortalecer las obras y acciones definidas por el Fideicomiso del Centro Urbano e Histórico de Chihuahua.

4.3.5.3 Dar mayor visibilidad a los monumentos históricos de la ciudad.

4.3.5.4 Remodelar y armonizar fachadas de los inmuebles del centro histórico.

Objetivo 4.4 Fortalecer la infraestructura para optimizar el uso y la conservación del agua, implementando estrategias que aseguren su sostenibilidad a largo plazo.

Reto 50: Disminuir el consumo de agua per cápita (pasar del lugar 50 al lugar 40 según el Índice de Competitividad

Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.4.1 Construir infraestructura pluvial.

Líneas de acción

4.4.1.1 Ejecutar las acciones necesarias para la construcción y rehabilitación de infraestructura pluvial.

Estrategia 4.4.2 Gestionar de manera integral el uso del agua en coordinación con organismos públicos, civiles y privados.

Líneas de acción

4.4.2.1 Reemplazar líneas de alcantarillado sanitario deteriorado.

4.4.2.2 Instalar nuevas tuberías para el manejo de agua residual tratada.

4.4.2.3 Promover la conexión de la línea morada a los nuevos desarrollos habitacionales de la ciudad.

4.4.2.4 Gestionar ante el Gobierno del Estado el desarrollo del Acueducto San Antonio - Chihuahua.

Estrategia 4.4.3 Gestionar de manera integral el uso del agua en la zona rural.

Líneas de acción

4.4.3.2 Promover la instalación de paneles solares en los pozos de agua potable.

4.4.3.4 Mejorar la infraestructura hídrica en la zona rural del municipio, fomentando la implementación de obras para la captación de agua de lluvia.

Objetivo 4.5 Contar con un manejo eficiente y sustentable de la recolección, traslado, separación, tratamiento y disposición de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), así como mejorar la limpieza e imagen urbana de la ciudad.

Reto 51: Disminuir la generación de los residuos sólidos por habitante (pasar de 1.4 kg diarios a 1.3 kg diario según el Índice de Competitividad Urbana del Instituto Mexicano para la Competitividad).

Estrategia 4.5.2 Manejar eficientemente la separación, tratamiento, disposición final y aprovechamiento de los residuos sólidos urbanos.

Líneas de acción

4.5.2.1 Construir el Complejo Ambiental de Economía Circular.

4.5.2.2 Construir la Planta Separadora y Tratadora de Residuos Sólidos Urbanos.

4.5.2.3 Construir el sistema de captación de biogás en el relleno sanitario metropolitano.

Objetivo 4.6 Contar con un servicio digno de inhumaciones en los panteones municipales.

Reto 52: Incrementar el porcentaje de disponibilidad de espacios para inhumaciones, pasando del 4% (actual) a un 10%.

Estrategia 4.6.1 Ampliar la disponibilidad y el servicio de inhumaciones en la ciudad.

Línea de acción 4.6.1.1 Construir el Panteón Municipal No. 5 al norte de la ciudad.

Estrategia:

4.7.1 Mejorar el sistema de alumbrado público del municipio e incrementar la cobertura de electrificación en colonias marginadas.

Líneas de acción.

4.7.1.5 Explorar el uso de energías renovables para suministrar a la red de alumbrado público, a través del programa "Chihuahua Solar".

4.7.5.6 Gestionar obras de electrificación en conjunto con la Comisión Federal de Electricidad (CFE) para abastecer de energía eléctrica a las colonias marginadas.

Objetivo 4.8 Promover un desarrollo ordenado y sustentable que impulse el crecimiento del municipio, garantizando un equilibrio entre progreso y preservación de recursos naturales.

Reto 54: Contar con una regulación municipal sencilla y clara para el desarrollo ordenado y la inversión que mejore la calidad de vida de las personas.

Reto 55: Disminuir el costo - ciudad de Chihuahua mediante un modelo de ciudad más eficiente en lo administrativo, económico, social y ambiental.

Reto 56: Mejorar la posición de indicador de nuevas viviendas intraurbanas del Índice de Competitividad Urbana del IMCO.

Estrategia 4.8.1 Actualizar y aplicar los instrumentos de desarrollo de la ciudad con una visión de sustentabilidad.

Líneas de acción

4.8.1.1 Mantener actualizados los reglamentos y lineamientos vigentes en materia de Desarrollo Urbano y Ecología y monitorear su cumplimiento por parte de los habitantes del municipio.

4.8.1.2 Identificar el surgimiento de asentamientos irregulares en coordinación con Protección Civil.

Estrategia 4.8.2 Garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable vigente en los fraccionamientos con acceso controlado.

Líneas de acción.

4.8.2.1 Actualizar la información de los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.2 Verificar el cumplimiento de medidas de seguridad en los fraccionamientos con acceso controlado.

4.8.2.3 Supervisar la calidad de la construcción de las vialidades públicas de fraccionamientos con acceso controlado.

Estrategia 4.8.3 Impulsar la generación de un sistema amplio y operativo de programas y acciones de desarrollo urbano en el territorio municipal que permita optimizar los recursos naturales y materiales.

Líneas de acción.

4.8.3.1 Elaborar el Plan Parcial de Control Urbano y Ambiental Centro Sur.

4.8.3.2 Elaborar el Estudio Previo Justificativo para áreas naturales protegidas (ANP).

4.8.3.3 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano para la protección de zonas con valor patrimonial, histórico, artístico, arquitectónico y cultural.

4.8.3.4 Elaborar y ejecutar el Programa Sectorial de Equipamiento y Espacio Público.

4.8.3.5 Consolidar el Sistema de Información Geográfica y Municipal SIGMUN.

4.8.3.6 Actualizar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Eje 5. Gobierno que escucha y resuelve, más transparente, eficaz y eficiente.

Objetivo 5.2 Asegurar que las dependencias y entidades municipales cuenten con los insumos y bienes necesarios para la

Implementación eficiente de sus planes, programas y proyectos.

Reto 62: Instalar sistemas de energía fotovoltaica en todos los inmuebles propiedad del gobierno municipal, con el objetivo de aprovechar al máximo la energía solar y promover el uso de energías renovables en las operaciones gubernamentales.

Estrategia:

5.2.1 Garantizar que el patrimonio municipal sea administrado de manera adecuada, maximizando su valor y asegurando su conservación.

Líneas de acción

5.2.1.1 Impulsar iniciativas verdes en los inmuebles propiedad del gobierno municipal para aprovechar la energía, reducir el impacto ambiental.

5.2.1.2 Mantener actualizado el inventario general de los bienes muebles propiedad del Gobierno Municipal.

5.2.1.3 Ejecutar las nuevas disposiciones relacionadas al Reglamento del Patrimonio del Municipio de Chihuahua incluir al Órgano Gestor del Suelo.

Estrategia 5.3.2 Implementar soluciones tecnológicas para optimizar la administración y gestión de recursos en el gobierno municipal.

Línea de acción 5.3.2.4 Gestionar un sistema de consulta eficiente de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Objetivo 5.4 Fortalecer la colaboración entre el gobierno municipal, la sociedad y entidades externas para trabajar conjuntamente en la solución de los retos del presente y del futuro.

Reto 66: Crear el Consejo del Gestor Municipal en coordinación con las organizaciones de la sociedad civil para recomendar mejoras e innovaciones en el gobierno municipal.

Reto 67: Integrar y operar el Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica en coordinación con colegios y organismos de la sociedad civil.

Reto 68: Crear el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégica para el municipio de Chihuahua.

Estrategia:

5.4.1 Fortalecer integralmente la estructura de planeación y operación del gobierno municipal para garantizar resultados confiables y sostenibles en su gestión.

Líneas de acción

5.4.1.1 Establecer el Banco de Proyectos de Infraestructura Estratégicos, en línea con el Plan de Desarrollo Urbano 2040, con un enfoque de sustentabilidad y visión de largo plazo.

5.4.1.2 Colaborar con la Junta Municipal y Junta Central de Agua y Saneamiento en la elaboración de un Plan Municipal Hídrico, con un enfoque de sostenibilidad y visión de largo plazo.

Estrategia 5.4.2 Fomentar la colaboración activa entre el gobierno municipal y la sociedad para abordar de manera conjunta los retos comunes.

Líneas de acción

5.4.2.5 Gestionar la operación de un Consejo Municipal de Infraestructura Estratégica, con la participación de colegios y organismos para dar seguimiento al banco de proyectos del Municipio.

5.4.2.6 Impulsar el Órgano Gestor del Suelo del municipio de Chihuahua.

5.4.2.7 Impulsar el seguimiento de los planes municipales de obras y servicios públicos en cabildos abiertos y/o a través de contralorías ciudadanas.

13. Condicionantes Del Plan De Desarrollo Urbano 2040⁶⁹

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta

los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias de los apartados de "Estrategia para la Administración del Suelo" así como "Estrategias Complementarias para la Administración del Suelo", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040 en su séptima actualización la cual traduce en estrategias puntuales la Visión de Ciudad definida en forma integral y participativa por la ciudadanía durante su proceso de elaboración la cual se describe a continuación:

"Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable".

De dicha premisa que se promueve a largo plazo con respecto a ciudad y habitantes, se desprenden una serie de objetivos generales principales y específicos que condicionan al marco estratégico del Plan, son medibles y plantean estrategias puntuales para su cumplimiento y son los siguientes:

Objetivo Estratégico 1: Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.

Objetivo Específico 1.1: Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Objetivo Estratégico 2: Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).

Objetivo Específico 2.1: Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.

Objetivo Específico 2.2: Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

Objetivo Específico 2.3: Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).

Objetivo Específico 2.4: Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.

⁶⁹Fuente: POE 23/03/2024 Anexo No. 24.

Objetivo Estratégico 3: Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.

Objetivo Estratégico 3.1: Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.

Objetivo Estratégico 3.2: Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la Zona Metropolitana de Chihuahua sin que ello represente la expansión de su huella urbana.

Objetivo Estratégico 3.3: Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.

a) Usos de Suelo

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, define al predio con uso de suelo Habitacional con Densidad H45. La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

II. OBJETIVOS GENERALES

Modificación de los usos de suelo establecidos actualmente en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, para que el predio analizado por medio del presente estudio, con superficie física total de 165.89 metros cuadrados en propiedad de Osvaldo Olivo Sandoval, identificado con clave catastral 405-142-074 que corresponde a predio ubicado sobre la Calle Valle de San Salvador No. 1610, del Fraccionamiento Valle de San Pedro Etapa 2; el cual se conforma como predio subutilizado en el área de influencia del corredor urbano de Av. Tecnológico sobre el que se pretende desarrollar un proyecto de locales comerciales, para lo cual se promueve la modificación a uso Mixto Intenso sobre la totalidad de su superficie. Mediante dicha modificación se pretende dar cabida a un proyecto de mayor impacto económico y social en beneficio del sector en que se ubica el predio, integrándolo con el entorno inmediato con el cual convive y aprovechando las condiciones que plantea el marco estratégico del PDU 2040 respecto a predios baldíos o subutilizados ubicados en el área de influencia del corredor estratégico de movilidad de Av. Tecnológico.

III. OBJETIVOS PARTICULARES

Incrementar la capacidad del predio para fomentar y diversificar la oferta económica en la zona; mejorando la calidad de vida de habitantes integrando usos y giros de actividad que fomenten el empleo, la capacidad productiva, el acceso a bienes y servicios, en condiciones de mínimo impacto urbano y ambiental.

Aprovechar la condición de proximidad del predio hacia un corredor de movilidad reconocido como es la Av. Tecnológico, el cual se encuentra en proceso de consolidación en el tramo que corresponde, para ofertar giros de actividad complementarios y necesarios en la zona.

Aprovechar predios baldíos intraurbanos en favor de la consolidación urbana con posibilidades para incrementar y diversificar el potencial económico del sector.

Fomentar el cambio de uso de suelo, en áreas donde la vocación del suelo es la adecuada para la introducción de proyectos de desarrollo económico que inciden en mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a bienes y servicios, donde dicha acción es necesaria para el fomento de una ciudad diversa y con oportunidades para todos.

Intensificar la capacidad económica y social del corredor mediante una oferta de aprovechamiento congruente con la progresiva diversificación presentada en sectores cercanos y colindantes con dicha vialidad.

IV. NORMATIVIDAD DE LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1. Normatividad Sedesol

a) Sistema Normativo de Equipamiento Urbano⁷⁰

La normatividad para equipamiento urbano dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano, se manifiesta en base a lo estipulado por la misma.

b) Manual de Diseño Geométrico de Vialidades⁷¹

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada "Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales".

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras, y a partir de ella se enlazan otras diseñadas por el presente plan.

⁷⁰Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. Dirección General de Infraestructura y Equipamiento, Secretaría de Desarrollo Social.

⁷¹Fuente: Programa de Asistencia Técnica en Transporte Urbano para las Ciudades Medias Mexicanas, Manual Normativo, Tomo IV. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, Dirección General de Ordenación del Territorio, Secretaría de Desarrollo Social.

2. Normatividad de la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano⁷²

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio.

De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios.

A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio una acción urbana sobre un predio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

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

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

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

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del

Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

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

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

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

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

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

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

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades...

3. Normatividad De La Ley General De Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente⁷³

Esta Ley regula las condiciones que garantizan la sostenibilidad ambiental mediante la protección de los elementos de valor natural

⁷²Fuente: Última reforma DOF 06-01-2019

⁷³Fuente: Última reforma DOF 05-06-2018

en diferentes escalas de acuerdo a su ponderación, así como la adecuada convivencia del medio físico urbano con el natural que lo sostiene.

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

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

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

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

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

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

I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción;

II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;

III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;

IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;

V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y

VI. Las modalidades que de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso.

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

I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

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

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

IV.- Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

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

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

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del

asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y

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

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

II. Las zonas de amortiguamiento, tendrán como función principal orientar a que las actividades de aprovechamiento, que ahí se lleven a cabo, se conduzcan hacia el desarrollo sustentable, creando al mismo tiempo las condiciones necesarias para lograr la conservación de los ecosistemas de ésta a largo plazo, y podrán estar conformadas básicamente por las siguientes subzonas:

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

4. Normatividad De La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Esta Ley del 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 34. La zonificación tendrá como objetivo definir los polígonos que constituyen un centro de población, sus usos y aprovechamientos en función de su ubicación. Dentro del límite de centro de población, la zonificación servirá para determinar la ubicación y condiciones básicas de asentamientos humanos, infraestructura, servicios y equipamiento. Fuera del límite de centro

de población se considera zona rural y se definirán los aprovechamientos posibles y los polígonos de conservación del medio natural.

Artículo 35 A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, misma que deberá establecerse en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, tomando en cuenta lo siguiente:

I. Los índices prioritarios de desarrollo sostenible;

II. La capacidad instalada de infraestructura, servicios y equipamiento;

III. La vocación del suelo de acuerdo al ordenamiento ecológico territorial señalado en los planes y programas de la materia;

IV. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados y, en su caso, las normas técnicas correspondientes;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en que se realicen actividades riesgosas y se manejen materiales o residuos peligrosos, de conformidad con la legislación aplicable, y

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

5. Normatividad De La Ley De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente Del Estado De Chihuahua.

Define los preceptos para la implementación de la política ambiental aplicable para el Estado, establece criterios de relación y convivencia entre el medio urbano y rural y define la necesidad de conservar el medio natural de acuerdo a la sostenibilidad económica que le otorga el reconocimiento de vocaciones y actividades productivas al interior de las zonas ambientales.

a) Gestión Ambiental

Artículo 9. El Ejecutivo Estatal deberá establecer acciones por medio de actividades para lograr un desarrollo ambiental armónico y equilibrado, por medio de la celebración de convenios o acuerdos con la Federación, con otros Estados y con los municipios, en las materias de esta Ley.

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

Artículo 10. Los municipios, con la intervención que corresponda al Ejecutivo Estatal, podrán celebrar convenios o acuerdos con la Federación en las materias de esta Ley.

Artículo 11. El Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría, procurará que en los acuerdos y convenios que celebre con la

Federación o los municipios, se establezcan condiciones que faciliten la descentralización de facultades y recursos financieros para el mejor cumplimiento de esta Ley.

Artículo 12. En los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades y sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, se atenderá a lo dispuesto en el Título Tercero de este ordenamiento.

Artículo 13. Las diversas dependencias del Ejecutivo Estatal ejercerán las atribuciones que les otorguen otras leyes, en materias relacionadas con el objeto de este ordenamiento, observando siempre las disposiciones de esta Ley.

b) Política Ambiental

Artículo 25. Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de los instrumentos previstos en esta Ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, el Estado y los municipios observarán y cumplirán los siguientes principios:

III. Las autoridades y los particulares deben asumir la responsabilidad de la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.

V. La responsabilidad respecto al equilibrio ecológico comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de vida de las futuras generaciones.

VI. La prevención y el control son los medios más eficaces para evitar los desequilibrios ecológicos.

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

c) Política Ambiental

Artículo 26. La Política Ambiental del Estado será elaborada y ejecutada, tomando en consideración los siguientes instrumentos:

- I. Planeación ambiental.
- II. Ordenamiento ecológico.
- III. Instrumentos Económicos.
- IV. Regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- V. Evaluación del impacto ambiental.
- VI. Normas Técnicas Ambientales.
- VII. Investigación y educación ambiental.
- VIII. Sistema Estatal de Información Ambiental.

IX. Autorregulación y auditorías ambientales.

X. Fondo Estatal de Protección al Ambiente.

d) Ordenamiento Ecológico

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

e) Criterios Ecológicos

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

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

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

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

f) Impacto Ambiental

Artículo 40. La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento técnico-administrativo a través del cual la Secretaría analiza y valora los impactos que sobre el ambiente y los recursos naturales generarán una obra o actividad, a fin de establecer las condiciones a que se sujetará su realización, para prevenir o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente.

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

II. Parques, corredores y zonas industriales, donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas.

III. Fraccionamientos, unidades habitacionales y nuevos centros de población, mercados de abasto, centros de espectáculos, instalaciones deportivas y recreativas, terminales de autobuses y construcción en general.

IX. Fabricación de alimentos.

X. Industria textil.

XI. Fabricación de calzado e industria del cuero.

XII. Industria y productos de madera, corcho y carbón vegetal.

XIII. Industrias editorial, de impresión y conexas.

XIV. Fabricación de productos metálicos, ensamble y reparación de maquinaria, equipo y sus partes.

XV. Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo, aparatos, accesorios y artículos eléctricos y electrónicos y sus partes.

XVI. Industrias manufactureras.

XVII. Industria automotriz.

XXIV. Las demás que, aun cuando sean distintas a las anteriores, puedan causar impactos ambientales significativos de carácter adverso y que por razón de la obra, actividad o aprovechamiento de que se trate, no estén sometidas para su evaluación a la regulación federal.

Artículo 42. Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los

listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 43. Para obtener la autorización a que se refiere el artículo 41 de la presente Ley, el interesado en forma previa a la realización de la obra o actividad de que se trate, deberá presentar a la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, o bien, un informe preventivo.

La Secretaría analizará el informe preventivo y comunicará al interesado si procede o no una manifestación de impacto ambiental conforme a los criterios establecidos en la presente Ley.

Cuando la realización de las obras o actividades de que se trate sean consideradas riesgosas en los términos de esta Ley, debe acompañarse de un estudio de análisis de riesgo, el cual será considerado en la evaluación del impacto ambiental.

Artículo 44. La manifestación de impacto ambiental deberá ser presentada conforme a los requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, en el formato que para el efecto la Secretaría emita, la cual deberá contener, por lo menos la siguiente información de cada obra o actividad:

I. Su naturaleza, magnitud y ubicación.

II. Su alcance en el contexto social, cultural, económico y ambiental.

III. Sus efectos directos o indirectos en el corto, mediano o largo plazos, así como la acumulación y naturaleza de los mismos.

IV. Las medidas de contingencia para evitar o mitigar los efectos adversos.

Artículo 45. En la realización de obras y actividades a que se refieren el artículo 41 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

I. Existan Normas Oficiales Mexicanas o Normas Técnicas u otras disposiciones que regulen sus emisiones, descargas, aprovechamiento y, en general, todos los impactos ambientales relevantes que puedan producir las obras o actividades.

II. Cuando se trate de instalaciones que pretendan ubicarse en parques industriales y/o comerciales, debidamente autorizados.

El Informe Preventivo deberá acompañarse, en su caso de la proyección y propuesta que contendrá las acciones y/o medidas de prevención, mitigación y control para los impactos ambientales identificados en cada una de las etapas, para reducir los impactos ambientales adversos y el Programa de Recuperación y Restauración del área impactada al concluir la vida útil de la obra o al término de la actividad correspondiente, el cual deberá contener la viabilidad técnica y jurídica para su realización. Artículo 46. Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 41,

la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Asimismo, para la autorización a que se refiere este artículo, la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación. Artículo 47. Cuando así lo considere necesario, la Secretaría podrá realizar visitas de verificación física al lugar donde se pretenda ejecutar la obra o realizar la actividad, a efecto de constatar la autenticidad de la información y documentación presentada en la solicitud de evaluación de impacto ambiental, mismo que se tomará en cuenta para la expedición de la resolución.

Artículo 48. Una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental o el informe preventivo según sea el caso, la Secretaría emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:

I. Otorgar la autorización para la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate, en los términos solicitados.

II. Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, su reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas, las Normas Técnicas, los programas de ordenamiento ecológico territorial, regional o local, programas de desarrollo urbano, atlas de riesgo y demás disposiciones aplicables.

b) Carezcan de carta de zonificación, expedida por la autoridad municipal correspondiente.

c) La obra o actividad que se trate ponga en peligro la salud pública.

d) La información proporcionada por los promoventes resulte falsa respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor conforme a lo establecido por la presente Ley.

III. Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate, a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación, a fin de que se eviten, atenúen o compensen los impactos ambientales adversos, susceptibles de ser producidos en la construcción, operación normal y en caso de accidente.

Cuando se trate de autorizaciones condicionadas, la Secretaría señalará los requerimientos que deban observarse en la realización

de la obra o actividad prevista, debiendo el interesado acreditar su cumplimiento en los plazos establecidos.

Cuando no se acaten en sus términos las condiciones, como medida de seguridad, podrá la Secretaría aplicar las sanciones establecidas en la ley.

La Secretaría supervisará, durante el desarrollo u operación de las obras autorizadas, el cumplimiento de las medidas de mitigación contenidas en la resolución de impacto ambiental o de los requerimientos que deban observarse.

Artículo 49. La resolución a que se refiere el artículo 48, fracciones I y III, será requisito para la expedición de las licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, o cualquier otro acto de autoridad orientado a autorizar la ejecución de las actividades sujetas a evaluación previa de impacto ambiental.

Artículo 50. Las obras o actividades comprendidas en el artículo 41, que hayan iniciado labores de construcción, sin contar con la autorización de impacto ambiental, deberán presentar un estudio de daños ambientales bajo los lineamientos que para tal efecto formule la Secretaría, así mismo se sujetarán al procedimiento de la evaluación del impacto ambiental conforme lo establece la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 51. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a la Secretaría dentro de los veinte días hábiles previos; presentando la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha del desalojo de las instalaciones. La autoridad en un plazo de diez días hábiles emitirá la resolución correspondiente.

Artículo 52. La formulación de la manifestación de impacto ambiental y del estudio de riesgo deberá efectuarse por personas físicas o morales registradas ante la Secretaría.

6. Normatividad Del Reglamento De Desarrollo Urbano Sostenible Del Municipio De Chihuahua⁷⁴

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, económica, ambiental y social.

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

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los

⁷⁴Fuente: POE 2013.10.05/No. 80

requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente materia.

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

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

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

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

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

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

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

7. Normatividad Del Marco de Planeación.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua del Centro de Población Chihuahua; dicta los lineamientos para el desarrollo urbano dentro del ámbito de su Centro de Población y de las áreas normativas específicas que corresponden a sus ámbitos de aplicación.

a) Lineamientos PDU 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su séptima actualización dicta

los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

Chihuahua Equitativa e Incluyente.

A fin de que Chihuahua promueva una mayor equidad e inclusión, se debe priorizar el proceso de mejorar las habilidades, las oportunidades y la dignidad de las personas que se encuentran en desventaja en la base de su identidad, para tomar parte de la sociedad (World Bank 2013, 4- 13). La ciudad debe garantizar el acceso de todas las personas a tres aspectos o dimensiones de la vida urbana:

1. El acceso a los servicios: públicos, sociales, de información, electricidad, transporte, educación, salud, agua y drenaje, entre otros.
2. El acceso a los mercados: de tierra, vivienda, laboral y crediticio; y
3. El acceso a los espacios de participación: política, física, cultural y social.

Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad (WCED 1987,16). Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua.

Gobernanza Urbana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos:

- a) La participación ciudadana.
- b) El marco normativo urbano y su evolución.
- c) Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y
- d) El uso de tecnologías de la información y comunicación, TICs.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas. Devas (2004, 25) identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

b) Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

El predio analizado es cercano al corredor urbano en proceso de consolidación de Av. Tecnológico lo cual define una alta capacidad de integración tanto en un medio local como urbano.

Asimismo, el predio es cercano a polígono establecido para consolidación del Subcentro Norte, sujeto a políticas de intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, consolidación de actividades económicas y dotación de equipamiento urbano de cobertura urbana y regional tendiente al desarrollo de una nueva centralidad.

Al considerar los puntos anteriores, la presente propuesta demuestra un grado total de congruencia con las políticas estratégicas definidas por el PDU 2040 ya que promueve la diversificación del uso de

suelo planeado para la ciudad introduciendo actividades económicas necesarias para la zona atendiendo a su vocación y sentido de autosuficiencia económica, disminuyendo con ello los traslados de la población hacia otros sectores urbanos por accesibilidad a empleo y servicios lo cual promueve la optimización de la red vial, así como la optimización de las redes de infraestructura mediante la introducción de giros de actividad en modalidad de Mixto Intenso que resultan en mucho menor grado demandantes de servicio de agua potable y drenaje con respecto a la vivienda resultante por ocupación del uso de suelo Habitacional con Densidad H45 actualmente regulado para el predio analizado.

c) Distribución y Dosificación de Usos de Suelo.

El Uso de Suelo que establece el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua para el predio sujeto a modificación por medio del presente estudio es Habitacional con Densidad H45 que permite su aprovechamiento en vivienda tanto en esquema unifamiliar como plurifamiliar y actividades no habitacionales complementarias. Se hace notar que el predio de análisis es de propiedad particular.

El entorno inmediato al predio cuenta con usos urbanizables lo cual ha condicionado a la presentación de ésta propuesta de modificación de usos por considerarse que el uso asignado al predio requiere su conversión para dar cabida a un proyecto urbano de mayor impacto en términos económicos y sociales que beneficien a la población por acceso oportuno a servicios y fuentes de empleo y a la ciudad en general por la conformación de un nuevo polo de desarrollo industrial que determine aumento del potencial económico y competitividad. El proyecto a realizar involucrará la instalación de locales comerciales de bajo impacto acordes a la vocación de la zona, los cuales resultan complementarios al corredor de Av. Tecnológico al cual se integra sobre una vialidad con accesibilidad y vinculación hacia el resto de la zona norponiente de la ciudad, por lo que se aprecia que el predio analizado se constituye con un alto potencial económico y social el cual no ha sido debidamente detonado. Así la propuesta permite intervenir en un sector urbano medianamente consolidado, con infraestructura, vialidad y equipamiento servidos en un esquema de desarrollo congruente con la zona y el corredor ya descrito.

Los usos presentes dentro del área de estudio son los siguientes:

1. Habitacional con densidades H45 y H60 en colonias, fraccionamientos y áreas de reserva territorial.
2. Mixto Intenso en área no desarrollada a lo largo de futuro corredor de Blvd. Luis H. Álvarez y Av. Tecnológico.
3. Comercio y Servicios sobre corredores jerárquicos de vialidades principales y colectoras Av. Tecnológico, Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Hidroeléctrica Chicoasén y Av. Los Nogales.

4. Industria de Bajo Impacto en parque industrial constituido Supra.

5. Zona de Amortiguamiento sobre áreas federales restringidas de cauces de arroyos Los Nogales y Los Arcos.

6. Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte al interior de zonas habitacionales por cobertura a la población, equipamiento de cobertura urbana existente en Av. Guillermo Prieto y Av. Hidroeléctrica Chicoasén, en Deportiva Pistolas Meneses y en grandes núcleos de servicios concentrados planeados, vinculados a las vialidades Av. Los Nogales, C. Arroyo El Caloriento, Av. Los Arcos y vialidades colectoras de la zona.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberán sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco "Estrategias Principales para la Administración del Suelo", apartado 5.1.3: "Tablas de Normatividad".

d) Vialidad

En lo referente a la estructura vial, se busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad, para ello los proyectos ejecutivos a desarrollar dentro del área de estudio deberán ser diseñados en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local. Dicha condición aplica particularmente al predio de análisis por su proximidad y vinculación hacia la Av. Tecnológico, constituida como una de las más importantes vialidades jerárquicas de la ciudad la cual integrará funcionalmente al desarrollo propuesto con otras vialidades jerárquicas ya consolidadas como son Av. Los Nogales, Av. de la Juventud, Av. Universidad, entre otras.

El esquema de desarrollo propuesto no modifica la estructura vial establecida tanto en vialidades existentes como planeadas y se preservan las condiciones de consolidación previstas por el esquema de planeación para la zona.

e) Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras

aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública. Para el caso particular, al promoverse la acción urbana de consolidación de proyecto en esquema de Mixto Intenso, se obtendrán las factibilidades y autorizaciones específicas al proyecto, considerando que a la fecha existe un entorno urbano consolidado y en funciones, el cual ya cuenta con servicios y conexiones a las redes generales de infraestructura, por lo que se atenderá a los posibles incrementos en gasto por cuenta del promotor al momento de la ejecución de la obra.

f) Usos, Reservas y Destinos

El uso de suelo propuesto para el predio analizado es Mixto Intenso para la implementación de un proyecto comercial para 2 (dos) con giro comercial de uso aún por definir para servicio de la zona que nos ocupa, sobre un sector previsto por el PDU 2040 para la integración de esquemas mixtos de desarrollo en donde se implementen tanto proyectos de vivienda como usos y giros económicos que tiendan a fortalecer las condiciones de habitabilidad de la zona.

El PDU 2040 define lo siguiente respecto al uso de suelo solicitado para modificación:

(MI) Mixto Intenso. Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficinas, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos..

Como criterios para su desarrollo, el PDU 2040 especifica los siguientes:

- Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.
- Se ubicarán en vialidades de jerarquía; regional, arterial, primaria y/o secundaria.
- Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situaciones de hecho.

De acuerdo a los criterios de localización especificados en el PDU 2040 aquí mencionados, el predio se localiza sobre una vialidad jerárquica de función colectora conformada por el circuito vial de C. Valle de San Salvador – C. Arroyo El Picacho, dentro del Área de

Influencia del Subcentro Norte lo cual define viabilidad para el cambio de uso de suelo pretendido.

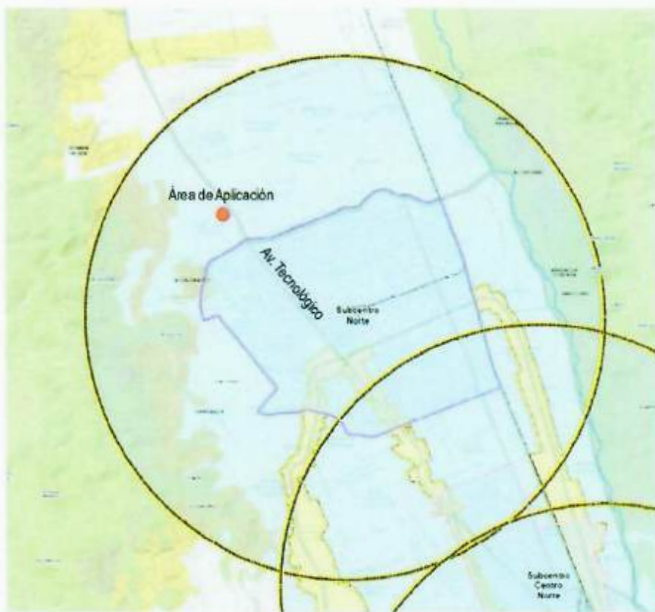


Fig. 56 Área de Influencia del Subcentro Norte de acuerdo a estrategia de Estructura Urbana.⁷⁵

Compatibilidad de Usos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Parte cinco “Estrategias Principales para la Administración del Suelo”, apartado 5.1.3: “Tablas de Normatividad”. De acuerdo a dicha normatividad, el aprovechamiento planteado para el predio se refiere a 2 (dos) locales comerciales bajo el giro específico de “Comercio de Artículos No Perecederos y Especialidades Hasta 300 m²”, el cual es permitido sin condicionantes dentro del uso de suelo Mixto Intenso solicitado.

Los criterios normativos para aprovechamiento y edificación sobre dicha zonificación de acuerdo al PDU 2040 son los siguientes:

| USO | CÓDIGO | DENSIDAD MÁXIMA (habitantes/ha) | DENSIDAD PUEBLA (habitantes/ha) | LOTE MÍNIMO (m ²) | CCE | CUE | A PROHIBICIÓN DE SUBSUELOS (cm) | ALTURA MÁXIMA | | Módulo de Aprovechamiento | Módulo de Ocupación | Módulo de Construcción | Módulo de Edificación |
|---------------|--------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------|------|---------------------------------|---------------|-------|---------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | | | | | METROS | PISOS | | | | |
| Mixto Intenso | MI | 60+ | 140 | 120 | 0.80 | 3.00 | SP | SP | SP | 10.00 | SP | SR | Nota 1 |

Notas: SP Según proyecto
SR Sin restricción

*1 Remítase a la normativa vigente del RCNT y Ciudad Cercana

Fig. 57 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso.⁷⁶

Al momento de la vigencia del cambio de uso de suelo solicitado; se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, de Protección al Ambiente y el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua respecto a licencias, dotación de infraestructura, mitigación de impactos, especificaciones constructivas y demás requisitos de Ley.

De igual manera, para la propuesta de comercios y servicios diversos concentrados en esquema mixto de aprovechamiento, se atenderá a lo establecido en el PDU 2040 en las Tablas de

⁷⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁷⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

G. ESTRATEGIA URBANA

El presente documento, constituirá un instrumento técnico—jurídico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano armónico en la zona norte de la Ciudad de Chihuahua considerando la modificación de uso de suelo propuesto a Mixto Intenso para el predio de análisis. Constituirá un instrumento de planeación, que garantice un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común.

I. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La estrategia general de desarrollo busca hacer posible la visión del desarrollo urbano de mediano y largo plazo para el área de aplicación mediante la introducción de un proyecto necesario y complementario a las previsiones de consolidación social, económica y ambiental prevista para el sector norte de la ciudad, en un esquema de impulso al empleo y el acceso a servicios por la introducción de actividades productivas, que incida de manera positiva y determinante en la progresiva consolidación del corredor urbano de Av. Tecnológico, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional con Densidad H45 a Mixto Intenso en la totalidad de su superficie para el establecimiento de 2 (dos) locales comerciales con giro específico de "Comercio de Artículos No Perecederos y Especialidades Hasta 300 m²", atendiendo a las necesidades detectadas, al necesario proceso de consolidación económica y a la dinámica sociodemográfica indicativa de la oportunidad para la introducción de nuevos usos y giros complementarios que incidan en la consolidación, compactación y densificación urbana en un sector con aptitud y complementariedad para la diversificación del uso de suelo, incorporando así una importante superficie baldía intraurbana a la oferta económica de la ciudad.

II. ESTRATEGIA PARTICULAR

1. Modelo De Desarrollo

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio intraurbano subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo comercial, de servicios y giros complementarios en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona y potencializa las condiciones de consolidación y aprovechamiento en usos económicos complementarios y requeridos en la zona de influencia del corredor urbano de Av. Tecnológico, el cual cuenta con un grado

bajo de consolidación actual en el tramo correspondiente, integrándose de manera armónica con los usos del entorno y con la estructura vial de la zona, mediante la oferta de un nuevo giro de actividad económica que incide en empleo y cobertura de servicios a la población habitante en el área; incidiendo así en un significativo mejoramiento de las condiciones de conectividad y fomentando un aumento en la calidad de vida de los habitantes por la introducción de nuevos giros económicos.

2. Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará a la oferta de suelo para desarrollo comercial y usos complementarios tales como oficinas, proveedurías y demás satisfactores que consoliden la zona y que complementen acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual permitirá el acceso oportuno a desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura generando así diversidad y bienestar social.

Lo anterior implica que el proyecto se integre de manera adecuada a la oferta de actividad económica y empleo, lo cual favorecerá la complementariedad de servicios disponibles hacia los habitantes tanto de la zona como de un amplio sector urbano de la zona norte de la ciudad, en un esquema que aliente el fortalecimiento económico de nuestra ciudad por la introducción de empresas enfocadas a la oferta de servicios.

Se considera también que la presente propuesta significa la introducción en la zona de un nuevo proyecto detonador de habitabilidad que incidirá directamente y en forma positiva en la consolidación de vivienda cercana, así como de nuevos giros de equipamiento y servicios que incidirán positivamente en un mayor grado de consolidación urbana y social en un sector desprovisto de servicios y de oportunidades económicas, concebido así como un proyecto de muy alto impacto social para la ciudadanía en general.

Todo lo anterior es congruente y vinculante con las nuevas disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y con las políticas Hábitat III respecto al fomento de mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad y diversificación económica en las ciudades.

3. Formación De Núcleos De Actividad

El establecimiento de actividades productivas y esquemas de alto aprovechamiento del suelo que fomenten mayores índices de ocupación y habitabilidad en sectores urbanos en proceso de consolidación con vocación y tendencia a la complementariedad de usos, tenderá a fortalecer la actividad económica y la integración de este sector urbano hacia la estrategia general de estructuración y desarrollo de la ciudad, detonando habitabilidad, mixtura del suelo y consolidación progresiva de infraestructura; atendiendo así a las políticas estratégicas de mixtura de usos aprovechando al máximo el potencial económico y constructivo de predios subutilizados como

es el caso, fortaleciendo así la consolidación progresiva del sector norte de la ciudad, incrementando opciones de empleo y fortaleciendo el tejido social.

4. Políticas De Desarrollo

a) Delimitar e Instrumentar Programas Específicos en las Áreas Identificadas con Espacios Vacíos o Subutilizados que Permitan la Densificación.

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

El desarrollo propuesto para el predio analizado participa en la consolidación del sector norte respecto al fortalecimiento de la actividad constructiva, atendiendo a un plazo corto de consolidación y a las dinámicas de ocupación de predios baldíos y subutilizados en el sector.

b) La Diversificación y Mezcla de Usos del Suelo.

El Plan establece criterios base para la localización y diseño de espacios para actividades económicas de carácter comercial y de servicios que atienden a factores de accesibilidad y complementariedad en este caso para la población habitante de la zona que ve mejoradas sus condiciones de arraigo y permanencia, lo cual favorece la progresiva consolidación del sector norte de la ciudad.

c) La Protección Ambiental.

La sostenibilidad ambiental indica un balance en el medio ambiente no afectando los recursos a niveles irre recuperables, utilizándolos con racionalidad. La propuesta incide en forma positiva en la racionalización del espacio urbano sobre un sector urbano en proceso de consolidación, integrándose en forma respetuosa y proactiva hacia el medio natural, favoreciendo acciones tendientes a la conducción pluvial mediante infraestructuras dedicadas y planeadas para dicho fin lo cual incide efectivamente en la mitigación de riesgos.

d) El Desarrollo Económico y la Competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad.

Incrementar la competitividad de la ciudad es un objetivo incuestionable tanto para atraer y arraigar más y mejores inversiones, así como para estimular a los propios empresarios locales a emprender nuevas actividades.

La intervención a realizar en la zona consolidará nuevos giros de actividad económica de carácter comercial y reforzará proporcionalmente los entornos del polígono Subcentro Urbano Norte cercano, como concentradores de servicios autónomos con accesibilidad a vialidades jerárquicas de gran importancia para la integración de la zona como es el caso de la Av. Tecnológico y la Carretera a Cd. Juárez, contribuyendo en la consolidación de corredores, así como con la zona central de la ciudad, favorecida por una mayor consolidación vial.

5. Zonificación Secundaria.

La estructura urbana, usos de suelo y zonificación obedece en este caso en particular, al reaprovechamiento de un predio intraurbano subutilizado que complementa la oferta de actividades productivas y generación de empleos para la zona atendiendo a las políticas de integración y consolidación urbanas definidas en el PDU 2040 para polígonos estratégicos de la estructura urbana prevista en términos de planeación, destacando por su adaptación al entorno (natural y construido), sobre superficie total de 165.89 metros cuadrados, con infraestructura servida y accesibilidad garantizada hacia vialidades jerárquicas de la zona.

El uso de suelo propuesto para el aprovechamiento del predio es Mixto Intenso en la totalidad de su superficie, con la finalidad de desarrollar una propuesta de aprovechamiento comercial introduciendo nuevas actividades económicas productivas en un esquema de mínimo impacto, tanto a su entorno natural como construido, sobre una zona que presenta a la fecha una importante dinámica de urbanización y presencia de actividades productivas que han tendido a diversificar la oferta de suelo y servicios a lo largo del área de influencia del corredor de Av. Tecnológico, con carácter de impacto urbano y regional.

La propuesta así presentada constituye una aportación importante para el fortalecimiento de las condiciones de consolidación y habitabilidad de la zona aprovechando la ubicación del predio en proximidad con vialidades jerárquicas de carácter urbano con capacidad de conexión hacia zonas diversas y distantes de la ciudad.

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso actual sobre el predio de Habitacional con Densidad H45 a Mixto intenso sobre la totalidad de su superficie de 165.89 metros cuadrados, con frente a la vialidad colectora C. Valle de San Salvador la cual se integra directamente a Av. Tecnológico, aprovechando el potencial futuro de consolidación del corredor urbano de alto nivel de cobertura e impacto económico para el sector. Considerando su frente directo hacia dicha vialidad, se garantizan óptimas condiciones de

accesibilidad e integración con el resto de la zona atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por desarrollo de actividades en modalidad comercial.

Planteada así la modificación de uso propuesto a Mixto Intenso sobre la totalidad de la superficie del predio, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que se preserva la delimitación actual establecida entre zonas urbanizables y no urbanizables para la zona, a que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las establecidas como de impacto significativo, por lo que la presente propuesta se ampara en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su artículo 77 referente a la modificación entre usos de suelo compatibles en esquemas de bajo impacto.

El presente estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en modalidad comercial y giros complementarios en base a la asignación de usos de suelo Mixto Intenso en el área de influencia de la vialidad arterial Av. Tecnológico, los cuales resultan compatibles y necesarios en la zona. Dichos impactos son mínimos y mitigables a través de la absorción de los mismos al interior del predio, por lo que su convivencia con el entorno se promueve en forma adecuada. De cualquier manera, se atenderán las condicionantes de colindancia y convivencia que a efecto se definan para su adecuada incorporación al desarrollo mediante la atención a todos los factores normativos que definan su adecuada relación con sus colindantes, lo cual tendrá verificativo al momento de la solicitud de las licencias respectivas de acuerdo al trámite de fraccionamiento o conjunto urbano que en su momento promueva el interesado de acuerdo al proyecto ejecutivo a desarrollar.

Ver plano E-01 Uso de Suelo (Zonificación Secundaria Propuesta) en Anexo Gráfico.

En un análisis comparativo con los usos prevalecientes en el área de estudio, se observa que la modificación de uso de Habitacional con Densidad H45 a Mixto Intenso propuesto, representa una mínima variación en cuanto a la proporción de usos de suelo establecidos en la zona y que la acción es positiva considerando la consolidación de mayor superficie de terreno aprovechable para actividades de carácter económico y oferta de giros complementarios que inciden en el mejoramiento integral de la zona, tanto en aspectos funcionales como urbanísticos:

CUANTIFICACIÓN DE USOS DE SUELO EN ÁREA DE ESTUDIO

| USOS DE SUELO | USOS ACTUALES | | USOS PROPUESTOS | |
|---------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Superficie (Has) | Porcentaje | Superficie (Has) | Porcentaje |
| Habitacional Densidad H45 | 86.6501 | 10.54% | 66.5617 | 10.54% |
| Habitacional Densidad H60 | 123.7912 | 19.60% | 123.7912 | 19.60% |
| Mixto Intenso | 31.3782 | 4.97% | 21.2909 | 3.37% |
| Comercio y Servicios | 66.5617 | 10.54% | 66.5617 | 10.54% |
| Industria de Bajo Impacto | 54.3907 | 8.61% | 54.3907 | 8.61% |
| Zona de Amortiguamiento | 8.9189 | 1.41% | 8.9189 | 1.41% |
| Equipamiento General | 27.6370 | 4.38% | 27.6370 | 4.38% |
| Recreación y Deporte | 42.9707 | 6.80% | 42.9707 | 6.80% |
| Vialidades y servidumbres | 197.3178 | 31.24% | 197.3178 | 31.24% |
| TOTAL: | 631.5337 | 100.00% | 631.5337 | 100.00% |

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

Fig. 58 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación.⁷⁷

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en la consolidación de un predio subutilizado en la zona que se localiza en el Área de Influencia del Subcentro Norte, con vocación para la intensificación de usos y actividad propuestos, que cuenta con accesibilidad directa a vialidad jerárquica existente Av. Tecnológico; y a que el predio cuenta adicionalmente con vinculación a otras vialidades jerárquicas de menor carácter funcional como son las vialidades Av. Guillermo Prieto Luján al norte, Av. Los Arcos al sur y futura prolongación de Av. Abolición de la Esclavitud al poniente, las cuales junto con la Av. Tecnológico, definen el cuadrante de movilidad en el cual se ubica el predio analizado; las cuales se integran de manera eficiente con el resto de la ciudad lo cual define condiciones de aptitud para su intensificación en cuanto a aprovechamiento; por su complementariedad hacia la estrategia territorial y de planeación para la consolidación del corredor en un tramo cercano y vinculado con zonas de planeación que fomentan la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona, mayor cobertura vial por consolidación de vialidades, mayor cobertura en cuanto a infraestructura y servicios.

De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona, promoviendo un espacio con aptitud para el desarrollo de industria, comercio y servicios; siendo congruentes y propositivos hacia el marco de planeación definido por el propio PDU 2040 para polígonos estratégicos para la ciudad, fomentando mayor concentración de actividad que inciden en la estructuración urbana.

⁷⁷ Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

impactos al tráfico por el desarrollo de la propuesta derivada del cambio de uso de suelo a Mixto Intenso, ésta así como el resto de las vialidades jerárquicas involucradas en el proyecto cuentan con condiciones aptas de capacidad para permitir el óptimo funcionamiento de la propuesta.

Considerando las características físicas de las vialidades C. Valle de San Salvador, C. Arroyo El Picacho, Av. Los Arcos y Av. Tecnológico a través de las cuales se promueve la integración del predio con el resto de la ciudad y a la magnitud de la propuesta de desarrollo sobre predio con superficie mínima de 165.89 metros cuadrados, atendiendo a sus secciones viales ya consolidadas en los tramos correspondientes, es factible determinar que la red vial de acceso inmediato contará con capacidad suficiente para soportar el volumen de tráfico generado por la implementación de la propuesta. Lo anterior deberá ser analizado a detalle por el Proyecto de Accesos correspondiente a la etapa de construcción del conjunto a desarrollar en base al uso de suelo propuesto.



Fig. 60 Circuito colector – distribuidor C. Valle de San Pedro / C. Arroyo El Picacho.⁷⁹

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio y la accesibilidad vehicular resultante se limitará a las vialidades que definen el cuadrante de accesibilidad y vinculación vial ya mencionado.

Al ubicarse la propuesta dentro de una zona aún en proceso de consolidación en términos urbano – funcionales, se observa que la mayoría de las vialidades jerárquicas de la zona se encuentran ya consolidadas en cuanto su sección y derecho de vía sobre tramos específicos que a futuro representarán continuidad a la red planeada sobre todo en el sector poniente con respecto a la ubicación predio

⁷⁹ Fuente: Elaboración propia

analizado. El planteamiento para las vialidades propuestas en la zona atenderá a lo dispuesto en el PDU respecto a sección y capacidad, aunque es posible que se presenten ligeras variaciones en cuanto a la composición de su sección propuesta de acuerdo a lo establecido en el Plan.

A continuación se describen las secciones viales propuestas en el PDU 2040 para las vialidades jerárquicas de la zona de estudio tanto las de nueva creación como las que presentan alguna adecuación respecto a su estado actual de acuerdo a previsiones de planeación:

d) Blvd. Luis H. Álvarez (sección AP-013A).

Dicha vialidad con categoría de vialidad Arterial de nueva creación es prevista por el PDU con una capacidad para 5 carriles de circulación por sentido en la totalidad de su recorrido en el sector poniente de desarrollo desde su entronque con Carretera Libre a Ciudad Juárez al norte hasta Vialidad Los Nogales al sur. Contará con separadores de flujos así como ciclovía en ambos cuerpos de circulación vinculadas al sistema de movilidad no motorizada considerado en términos de planeación para la ciudad. Se prevé la consolidación de distribuidores viales a nivel en su entronque con vialidades jerárquicas en sentido este – oeste y se conformará como una de las más importantes vialidades de carácter urbano para distribución de flujos regionales y urbanos hacia la mancha urbana desde la zona periférica de desarrollo poniente. Sobre dicha vialidad tendrá trayectoria una nueva ruta troncal de transporte público.



Fig. 61 Sección vial propuesta.⁸⁰

e) Av. Abolición de la Esclavitud (sección PP-022C).

Dicha vialidad de categoría primaria existente será prolongada hacia el norte desde su actual entronque con Av. Los Nogales hasta Av. Guillermo Prieto Luján por lo que representará accesibilidad indirecta para el predio analizado desde el norte a través de Av. Guillermo Prieto Luján. Para su prolongación, el PDU 2040 considera una capacidad para 2 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos y ciclovía en ambos sentidos. Se prevé su consolidación sobre una sección de 33.00 metros totales para el tramo descrito y su función principal será de conectividad urbana para el sector norte de la ciudad.

⁸⁰ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN



Fig. 62 Sección vial propuesta.⁸¹

f) Av. Guillermo Prieto Luján (sección PP-085F).

Dicha vialidad de categoría primaria existente será prolongada hacia el poniente desde su actual entronque con Av. Abolición de la Esclavitud hasta Blvd. Luis H. Álvarez lo cual define futura integración para el predio analizado con la más importante vialidad de integración urbano – regional planeada para la ciudad en su límite poniente. Para su prolongación, el PDU 2040 considera una capacidad de 4 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos y ciclovía en ambos sentidos. Se prevé su consolidación sobre una sección de 52.00 metros totales para el tramo descrito.



Fig. 63 Sección vial propuesta.⁸²

g) Av. Los Arcos (sección SP-123A).

Con categoría secundaria, esta vialidad existente presenta un grado bajo de consolidación en el tramo que nos ocupa y plantea integración hacia la futura vialidad Blvd. Luis H. Álvarez al poniente mediante su futura prolongación. Su entronque con Av. Tecnológico implicó la semaforización del cruce y realizar previsiones para un futuro paso superior en dicho entronque. Para su prolongación, el PDU 2040 considera preservar sus condiciones de capacidad para 3 carriles de circulación por sentido, con separador central de flujos. Se prevé su consolidación sobre una sección de 32.00 metros totales para el tramo comprendido entre C. Haciendas Tabacaleras a Circ. Puerta de San Carlo.



Fig. 64 Sección vial propuesta.⁸³

h) Av. Imperio (sección SP-105A).

Dicha vialidad con categoría secundaria se encuentra ya consolidada en el tramo comprendido entre Av. Tecnológico al poniente y C. de la Realeza al oriente. Para el tramo comprendido entre Av. Tecnológico y C. Árbol de Hierro, el PDU 2040 considera la constitución de banquetas de 2.50 metros preservando sus condiciones de capacidad y sección de 12.00 metros para alojar 1 carril de circulación por sentido.



Fig. 65 Sección vial propuesta.⁸⁴

i) C. Arroyo El Caloriento (sección 170 - 170').

Se conforma como vialidad secundaria existente la cual se encuentra consolidada al interior del sector conocido como Provincia de Santa Clara. El PDU 2040 considera su prolongación hasta entroncar con Av. Los Nogales para cumplir una importante función de desfogue y acceso adicional para los desarrollos de la zona. Se preservan sus condiciones de capacidad con 2 carriles de circulación vehicular y ciclovía por sentido con sección vial de 32.00 metros y separador central de flujos.



Fig. 66 Sección vial propuesta.⁸⁵

⁸¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸² Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸³ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸⁴ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

⁸⁵ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

j) C. Puerta Labrada (sección SP-175B).

La conformación predial del sector comprendido por las colonias populares Juan Güereca, Portales, Fuentes Mares y José Vasconcelos, compuesto por vialidades locales de sección limitada condiciona al establecimiento de estrategias de vialidad que tiendan a mejorar las condiciones de circulación y vinculación a través del reconocimiento de vialidades locales que tengan capacidad de funcionamiento como vialidades colectoras apoyadas por ejes viales paralelos que pueden funcionar a manera de par vial o ejes de distribución en 2 sentidos de circulación. Es por ello que el PDU 2040 promueve la implementación de ejes secundarios de distribución de flujos por zonas que funcionen en tramos cortos para la adecuada distribución de flujos en las colonias hacia la red vial jerárquica con la finalidad de realizar afectaciones mínimas o nulas a los predios con frente a dichas vialidades.

Para la C. Puerta Labrada, se propone preservar su sección vial DE 12.00 metros con capacidad para 1 carril de circulación por sentido y preferencia de circulación ciclista en ambos sentidos.



Fig. 67 Sección vial propuesta.⁸⁶

El resto de las vialidades en la zona de estudio cuentan ya con sección vial consolidada por lo que la capacidad funcional de la red vial prevista para la zona conserva en lo general sus características físicas y funcionales las cuáles son suficientes para satisfacer la demanda de viajes en el sector.

La presente propuesta aprovecha de manera eficiente la actual capacidad instalada en la zona y tiende a consolidar en forma más completa y homogénea, el corredor urbano de Av. Tecnológico al cual se integra.

III. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

El predio propuesto cuenta con un muy alto potencial para la intensificación de sus condiciones de aprovechamiento urbano debido a su localización sobre vialidad colectora C. Valle de San Salvador con vinculación hacia vialidades jerárquicas de alta presencia y conectividad tanto actual como futura en la zona como son Av. Tecnológico, Av. Los Arcos y Av. Los Nogales. El PDU 2040 ratifica su localización estratégica al estar ubicado en área de influencia del corredor urbano de Av. Tecnológico, sujeto a políticas

y estrategias de desarrollo en esquema que promuevan la progresiva consolidación urbana y la diversificación del aprovechamiento del suelo para vivienda, usos mixtos, industriales, comerciales y de servicios complementarios, que detonen condiciones de habitabilidad, desarrollo económico e integración funcional de la zona con el resto de la ciudad.

El desarrollo propuesto promueve la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de un predio intraurbano subutilizado, incorporándolo a la oferta inmobiliaria mediante el desarrollo de un proyecto de tipo mixto en cuanto a aprovechamiento del suelo, en un esquema de integración urbana congruente y complementario con el entorno, incrementando así el potencial de desarrollo de la zona.

Mediante la estrategia planteada, se aumenta el potencial de diversificación de la oferta de actividades productivas para la zona, asignando 165.89 metros cuadrados de uso Mixto Intenso, aprovechando su alto potencial para generación de usos y actividades de servicio hacia los desarrollos habitacionales existentes por su localización en vialidad colectora.

La propuesta de desarrollo fomenta la intensificación en cuanto al aprovechamiento del suelo, formalizando así la consolidación de mayor actividad económica en la zona atendiendo la vocación del corredor de la Av. Tecnológico al cual se integra. De dicha manera se atiende a las políticas de compactación de la mancha urbana incrementando los factores básicos que inciden en el mejoramiento de la calidad de vida de la población habitante de la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana del sector, ni propone la incorporación de suelo ecológico en un cambio de la zonificación primaria o busca un cambio de uso de suelo por alguno de mayor impacto urbano por lo que se define que la presente modificación propuesta, por sus características, superficie e impacto, se refiere a una modificación amparada por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Al concretarse la modificación solicitada se influye positivamente en el aprovechamiento de infraestructura instalada y la compactación de la ciudad en predios de alto valor atendiendo a las políticas de compactación de la mancha urbana creando un nuevo polo de actividad y empleo para la zona analizada.

El cambio de uso de suelo propuesto y su posterior intervención son acordes a las políticas de desarrollo definidas en el PDU 2040 respecto a ocupación de predios baldíos y subutilizados, diversificación de actividades y fortalecimiento de la economía local, lo cual incide positivamente en el tejido social y funcional de la zona.

El predio de análisis cuenta actualmente con cobertura de servicios básicos lo cual se avala de acuerdo a su localización en zona totalmente servida y a que el predio forma parte del Fracc. Valle de

⁸⁶ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

San Pedro etapa 2. Al momento de desarrollo del proyecto específico o conjunto urbano resultante del aprovechamiento en uso Mixto Intenso correspondiente, se presentarán los proyectos ejecutivos específicos de gastos generados y suministro de infraestructura adicional los cuales serán presentados ante las instancias correspondientes para la obtención de permisos y se atenderá de manera puntual a las condicionantes que le sean señaladas al promotor por parte de dichas instancias para la adecuada función las diversas actividades a desarrollar sobre el predio.

La propuesta a desarrollar considerará todos los aspectos necesarios para la mínima generación de impactos hacia la zona en general y usos actuales instalados en colindancia y proximidad con el predio analizado. Se estima que debido a la sección vial establecida para C. Valle de San Salvador y a la jerarquía de la Av. Tecnológico acondicionada con carriles laterales y la posibilidad de establecer acciones de proyectos geométricos y de señalización, los impactos viales y funcionales serán mínimos y por la geometría del polígono propuesto existen condiciones para que dichos impactos sean debidamente mitigados al interior del predio, lo cual tendrá verificativo al momento de obtención de las licencias de uso de suelo y de construcción específicas derivadas del proyecto ejecutivo a realizar.

Se hace notar que el predio propuesto tiene colindantes de distinta índole funcional, al convivir con usos habitacionales al sur por lo que la asignación de uso de Mixto Intenso representa una opción adecuada para favorecer la adecuada convivencia del conjunto con la zona en que se ubica. Dicho uso de suelo será consolidado en actividades comerciales y complementarios que resulten en mínimos impactos hacia la vivienda colindante los cuales como se mencionó anteriormente serán mitigados al interior del predio propuesto.

Todas las vialidades de las que se sirve el predio a desarrollar cuentan con la jerarquía funcional, sección y capacidad necesarios para satisfacer la demanda vial generada por la propuesta. De acuerdo a los coeficientes de aprovechamiento permitidos para cualquier acción urbana en uso Mixto Intenso, se promoverá un esquema de circulación eficiente y funcional considerando la actual función del circuito vial conformado por las vialidades C. Valle de San Salvador y C. Arroyo El Picacho del cual se sirve el predio, mediante la mínima generación de impactos tanto viales como ambientales, favorecida por la asignación de superficie libre de construcción al interior del conjunto a desarrollar, resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo establecidos para el uso de suelo propuesto.

El predio a consolidar promueve la utilización de las vialidades jerárquicas Av. Tecnológico y Av. Los Arcos ya consolidadas con integración a la red vial jerárquica y colectora de la zona, así como a

importantes concentradores de actividad como son la zona centro y el Subcentro Norte de la ciudad.

El proyecto resultante atenderá los requerimientos necesarios de estacionamiento que a efecto le señale la autoridad competente al momento de consolidación de la propuesta específica sobre el predio.

El predio cuenta con antecedente de factibilidad de servicio de agua potable, drenaje sanitario y de servicio eléctrico, sin embargo, se deberán obtener las factibilidades específicas de acuerdo a proyecto y gastos generados por la acción urbana de desarrollo comercial y en caso de que se necesiten adecuaciones a la red para el adecuado suministro del servicio, dichos gastos correrán a cuenta del/los promotor/es del giro de actividad a desarrollar.

La propuesta de drenaje pluvial se sustenta en la ubicación del predio en análisis el cual se localiza en zona alta respecto a la cuenca Los Nogales que le incide. Dicha ubicación indica que los caudales esperados para el cálculo hidráulico de los escurrimientos serán únicamente los captados directamente a su interior.

Considerando que la propuesta de modificación de usos de suelo aquí expuesta cumple con todas las disposiciones y condicionantes normativas relativas a su futuro aprovechamiento urbano emanadas de los tres órdenes de gobierno y a que a través del análisis aquí expuesto se demuestran los beneficios y complementariedad de dicha propuesta de acuerdo al marco de planeación vigente para la ciudad; se hace notar la factibilidad de la propuesta aquí planteada para su revisión por parte de la autoridad municipal.

H. INSTRUMENTAL

Este capítulo describe la instrumentación y programación de proyectos e instrumentos que emanan de este Programa, para los cuales se establecen acciones delimitadas, que para el caso particular que nos ocupa, todas ellas se refieren a un mediano plazo de ejecución ya que se refieren al desarrollo futuro de un complejo en un esquema mixto de aprovechamiento complementario al corredor de Av. Tecnológico y a la zona en que se ubica el predio, mediante la incorporación a la dinámica de desarrollo de predios urbanos conformados como baldíos, definidos por el esquema de planeación vigente para la intensificación de usos y aprovechamiento urbanos. Considerando que la reconversión de uso representa un alto potencial urbano y social que resulta benéfico para la zona en particular y la ciudad en lo general, se integra así de manera respetuosa y congruente a un sector urbano que se encuentra en franco proceso de consolidación. Al definirse aquí acciones urbanas de corto y mediano plazo que en mayor grado dependen del promotor, se describirán en el inciso de corresponsabilidad las acciones necesarias y la corresponsabilidad de agentes públicos y privados para su adecuada implementación. Esta programación deberá de ser observada por los actores del desarrollo urbano y la sociedad en general, ya que resumen las acciones concretas a emprender para lograr los objetivos, metas y estrategias estipuladas.

IV. CORRESPONSABILIDAD

Con base en el análisis realizado, así como en la estrategia de desarrollo urbano definida para el área de aplicación por el presente Estudio y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, a continuación se presenta un listado de programas y acciones tendientes a la consolidación de la propuesta planteada y la futura consolidación de la zona considerando las previsiones necesarias para el adecuado funcionamiento de la propuesta, las cuales son tanto de acción inmediata, de corto plazo y hasta mediano plazo para su ejecución en lo referente a la calificación y aprobación del cambio de uso de suelo solicitado y el desarrollo de proyectos de desarrollo para el predio. La construcción y habilitación de actividades en el desarrollo tendrá efecto en un mediano plazo de ejecución.

Para lograr lo anterior, se identifica la participación y responsabilidad de los sectores público (federal, estatal y municipal), privado y social; a fin de llevarlas a su cabal consecución.

Para consolidar y mantener condiciones adecuadas de movilidad que favorezcan el adecuado desarrollo de esta zona, se establece una estructura del programa que reúne las principales acciones y define la responsabilidad y participación de cada sector.

| CORRESPONSABILIDAD | | | | | ACCIONES NECESARIAS | PLAZO | | |
|--------------------|---------|-----------|---------|----------|--|-------|---------|-------|
| FEDERAL | ESTATAL | MUNICIPAL | PRIVADA | PROMOTOR | | CORTO | MEDIANO | LARGO |
| | | | | | Revisión y aprobación de Estudio de Cambio de Uso de Suelo Valle de San Salvador 1610 por proceso de LAHOTDU, Artículo 77. | | | |
| | | | | | Proyecto de locales en esquema mixto de aprovechamiento del suelo. | | | |
| | | | | | Elaboración y aprobación de Proyecto de Accesos referente a la propuesta. | | | |
| | | | | | Elaboración y aprobación de Informe Preventivo de Impacto Ambiental. | | | |
| | | | | | Elaboración y aprobación de Estudio de Impacto Urbano. | | | |
| | | | | | Revisión de proyecto de conjunto urbano. | | | |
| | | | | | Proyecto ejecutivo de conjunto en modalidad mixta (comercial y servicios complementarios). | | | |
| | | | | | Factibilidad de servicio de agua potable y drenaje para conjunto urbano. | | | |
| | | | | | Factibilidad de servicio de energía eléctrica para conjunto urbano. | | | |
| | | | | | Revisión de proyecto ejecutivo de conjunto urbano. | | | |
| | | | | | Aprobación de conjunto urbano. | | | |
| | | | | | Construcción de complejo mixto. | | | |
| | | | | | Habilitación de complejo mixto. | | | |

Fig. 68 Programático y corresponsabilidad .⁸⁷

⁸⁷ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua: Visión 2040. IMPLAN

I. ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

| | |
|--|---|
| Fig. 1 Plano catastral predio 405-142-074..... | Fig. 45 Sección vial existente. |
| Fig. 2 Vista del Área de Aplicación. | Fig. 46 Sección vial existente. |
| Fig. 3 Vinculación Regional..... | Fig. 47 Sección vial existente. |
| Fig. 4 Movilidad Regional..... | Fig. 48 Sección vial existente. |
| Fig. 5 Av. Tecnológico y su entorno. | Fig. 49 Ruta de transporte público en la zona..... |
| Fig. 6 Esquema conceptual del sistema de estructura urbana propuesta por el PDU2040. | Fig. 50 Terminal Norte del SITP..... |
| Fig. 8 Tabla de superficies de uso de suelo vigente en Área de Estudio. | Fig. 51 Sistema de rutas de transporte público que inciden en la zona..... |
| Fig. 9 Uso de suelo vigente en el Área de Aplicación..... | Fig. 52 Tanque de almacenamiento Quinta Montecarlo..... |
| Fig. 10 Tabla de unidades económicas con rangos de empleo superior a 100 personas..... | Fig. 53 Canal arroyo Los Arcos..... |
| Fig. 11 Población por grandes grupos de edad en Área de Estudio..... | Fig. 54 Subestación Chicoasén..... |
| Fig. 12 Condición de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio..... | Fig. 55 Gasolinera en Av. Guillermo Prieto Luján..... |
| Fig. 13 Institución de derechohabencia a servicios de salud de la población habitante en el Área de Estudio..... | Fig. 56 Área de Influencia del Subcentro Norte de acuerdo a estrategia de Estructura Urbana..... |
| Fig. 14 Distribución de hogares por jefatura..... | Fig. 57 Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad para uso Mixto Intenso..... |
| Fig. 15 Densidad de Unidades Económicas..... | Fig. 58 Análisis de dosificación de usos de suelo en el Área de Estudio resultantes de la modificación..... |
| Fig. 16 Promedio de personal ocupado por AGEB..... | Fig. 59 Zonificación Secundaria propuesta para el predio analizado..... |
| Fig. 17 Población económicamente activa..... | Fig. 60 Circuito colector – distribuidor C. Valle de San Pedro / C. Arroyo El Picacho..... |
| Fig. 18 Disponibilidad de bienes en viviendas..... | Fig. 61 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 19 Clima..... | Fig. 62 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 20 Vista panorámica hacia Sierra del Mogote..... | Fig. 63 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 21 Tipología de vivienda unifamiliar en la zona..... | Fig. 64 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 22 Disponibilidad de cuartos en viviendas particulares habitadas..... | Fig. 65 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 23 Disponibilidad de servicios en viviendas particulares habitadas..... | Fig. 66 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 24 Tipología de comercio y servicios en corredor Av. Tecnológico..... | Fig. 67 Sección vial propuesta..... |
| Fig. 25 Tipología de comercio vecinal en la zona..... | Fig. 68 Programático y corresponsabilidad..... |
| Fig. 26 Tabla de U.E. representativas del sector terciario..... | |
| Fig. 27 COBACH 10..... | |
| Fig. 28 Deportiva Pistolas Meneses..... | |
| Fig. 30 Planta Coca Cola..... | |
| Fig. 31 Sección vial existente..... | |
| Fig. 32 Sección vial existente..... | |
| Fig. 33 Sección vial existente..... | |
| Fig. 34 Sección vial existente..... | |
| Fig. 35 Sección vial existente..... | |
| Fig. 36 Sección vial existente..... | |
| Fig. 39 Sección vial existente..... | |
| Fig. 40 Sección vial existente..... | |
| Fig. 41 Sección vial existente..... | |
| Fig. 42 Sección vial existente..... | |
| Fig. 43 Sección vial existente..... | |
| Fig. 44 Sección vial existente..... | |

J. BIBLIOGRAFÍA

- Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 2021, Estado de Chihuahua.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, actualización 2024, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas, Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sostenible de la Ciudad de Chihuahua, 2009, Municipio de Chihuahua.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2020.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI, 2016.
- Prontuario de Información Geográfica Municipal 08019, INEGI, 2020.
- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, Estados Unidos Mexicanos.
- Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Estado de Chihuahua.
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, Municipio de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial, Ing. Samuel Chavarría Lacón, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua, IMPLAN 2006
- Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2015, Municipio de Chihuahua.
- JCAS, Junta Central de Saneamiento de Chihuahua 2015
- Manual de Diseño Geométrico de Vialidades, Secretaría de Desarrollo Social.

K. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal de Chihuahua

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

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



MDU Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Oswaldo Olivo Sandoval
Propietario y promotor

MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
D.R.U. 031
Consultor
Tel. (614) 142 31 71

MDU. Arq. Claudio Enrique Fierro Islas
MDU Arq. Ricardo Emilio González Calzadillas
Fractal Estudios Urbanos
Análisis y Elaboración

L. ANEXOS**ANEXO GRÁFICO**

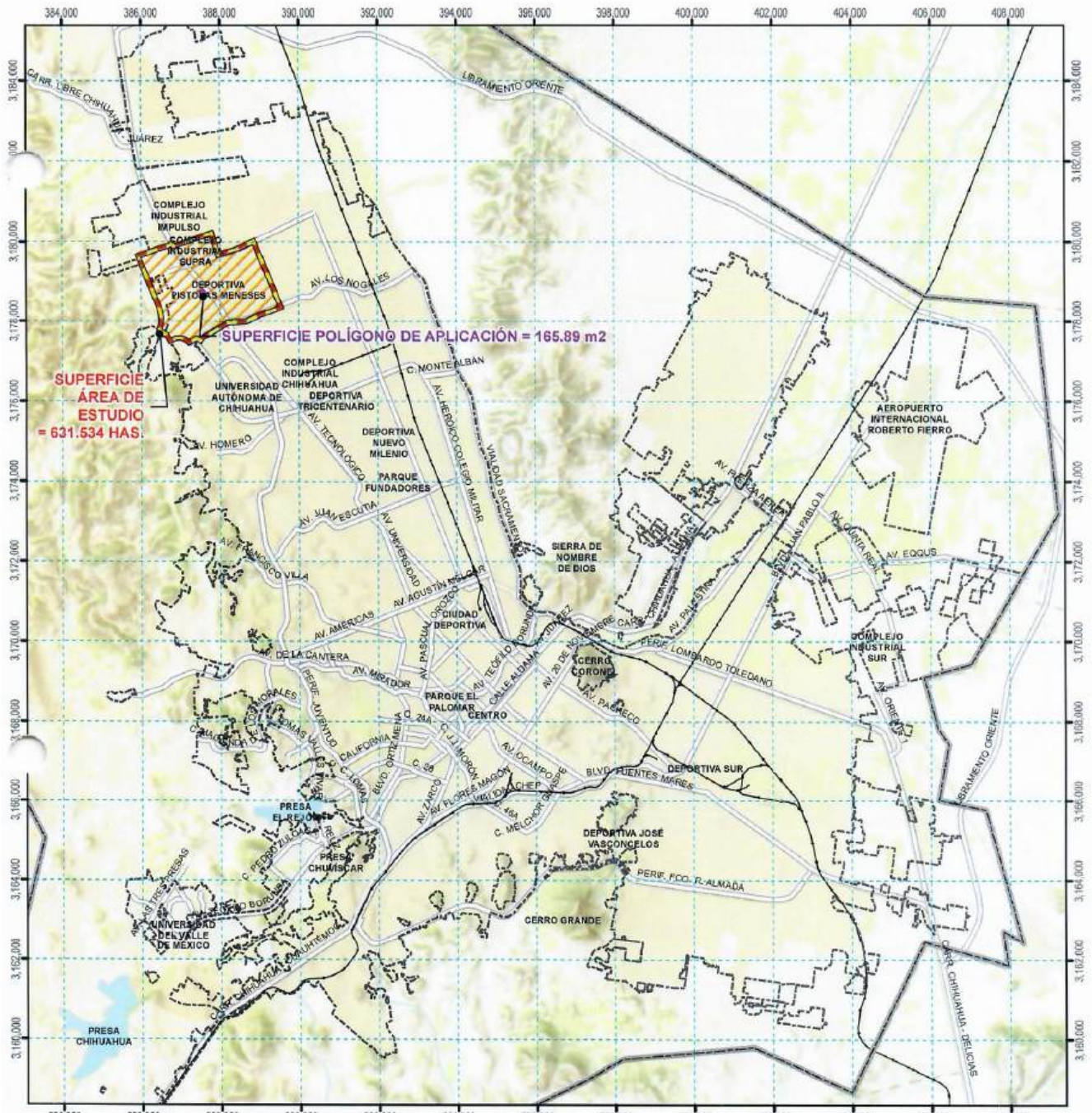
| | |
|------|--|
| D-01 | LOCALIZACION |
| D-02 | AREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN |
| D-03 | AGEB |
| D-04 | ZONIFICACION PRIMARIA |
| D-05 | ZONIFICACION SECUNDARIA A |
| D-06 | ZONIFICACION SECUNDARIA B |
| D-07 | DENSIDAD DE POBLACIÓN |
| D-08 | GEOLOGIA |
| D-09 | EDAFOLOGIA |
| D-10 | TOPOGRAFIA |
| D-11 | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| D-12 | HIDROLOGIA |
| D-13 | DENSIDAD DE VIVIENDA |
| D-14 | UNIDADES ECONOMICAS SECTOR TERCIARIO |
| D-15 | EQUIPAMIENTO URBANO |
| D-16 | UNIDADES ECONOMICAS SECTOR SECUNDARIO |
| D-17 | BALDÍOS |
| D-18 | BALDÍOS POR USO DE SUELO |
| D-19 | ESTRUCTURA VIAL |
| D-20 | INFRAESTRUCTURA A POTABLE |
| D-21 | INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO |
| D-22 | RIESGOS GEOLÓGICOS |
| D-23 | RIESGOS HIDROMEOTEROLÓGICOS |
| D-24 | RIESGOS ANTROPOGÉNICOS |
| E-01 | ESTRATEGIA DE USO DE SUELO |
| E-02 | ESTRATEGIA DE USO DE SUELO |

ANEXO DOCUMENTAL

- PLANO CATASTRAL
- COPIA DE ACREDITACIÓN DE LA PROPIEDAD
- COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROMOVENTE

ANEXO RESPALDO DIGITAL

- DISCO COMPACTO CON VERSIÓN DIGITAL DEL PRESENTE ESTUDIO



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

Simbología

ALCANCES DE PLANEACIÓN

- Polígono de Aplicación
- Área de Estudio

UNIDADES DE GOBIERNO

- Límite de Centro de Población
- Zona U (Área Urbana)

VÍAS DE COMUNICACIÓN

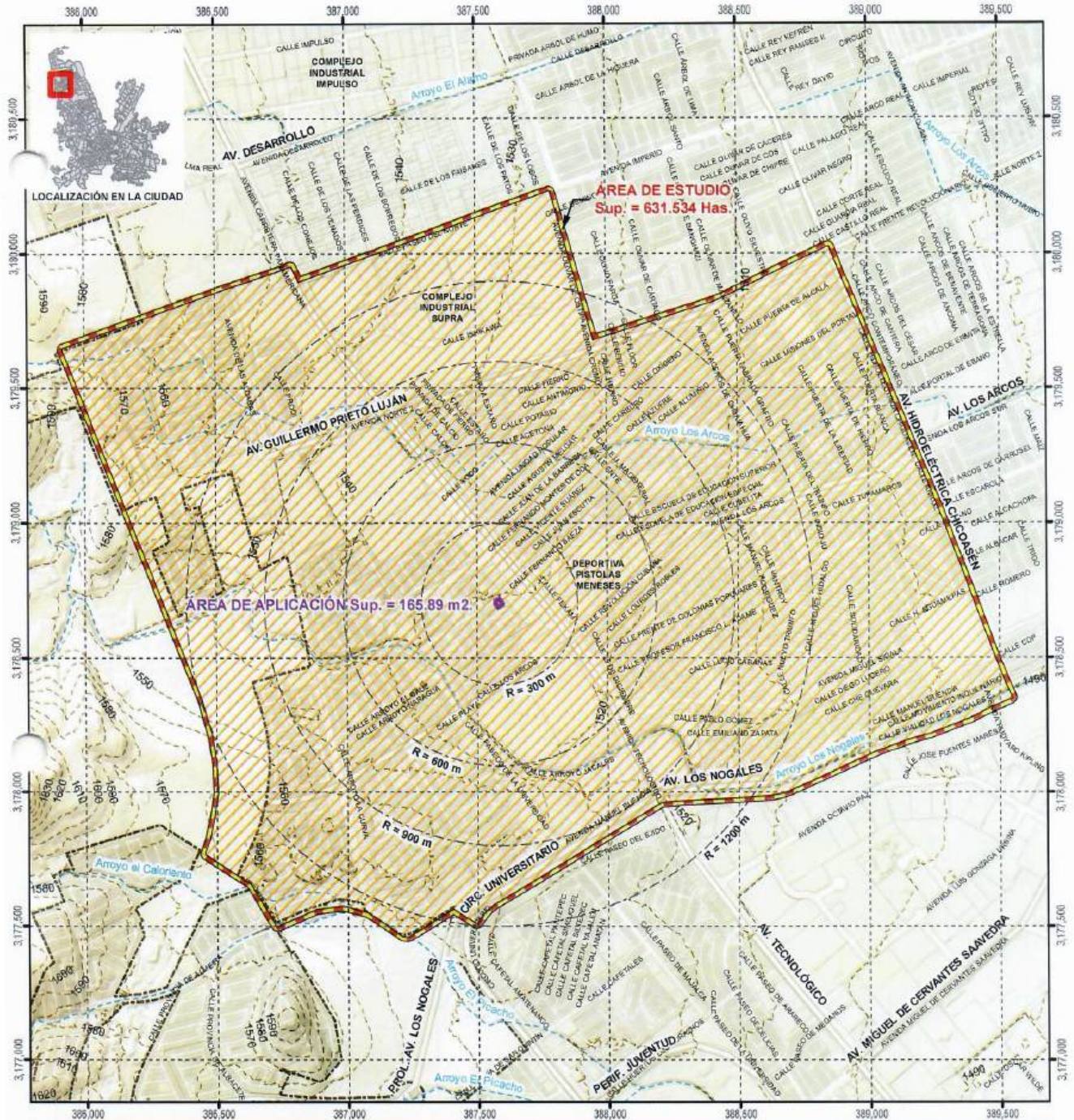
- Carretera Principal
- Ferrocarril

Escala: 1:135,000

Nombre: LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

Clave: D-01

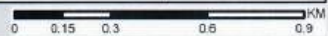
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo
- VÍAS DE COMUNICACIÓN**
- Vialidad Principal

Escala: 1:20,000

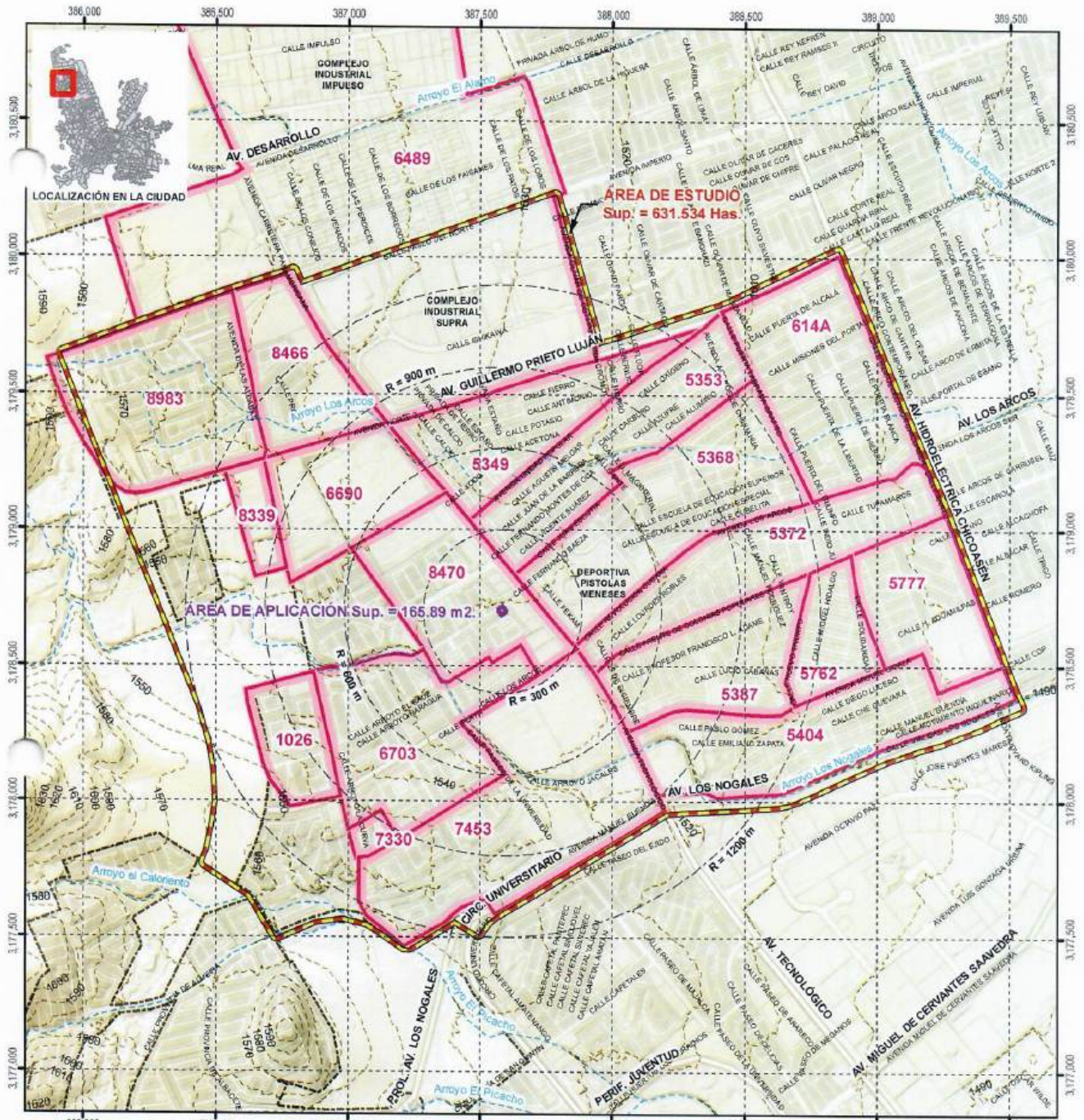


Nombre:

**ÁREA DE ESTUDIO Y
ÁREA DE APLICACIÓN**

Clave: **D-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

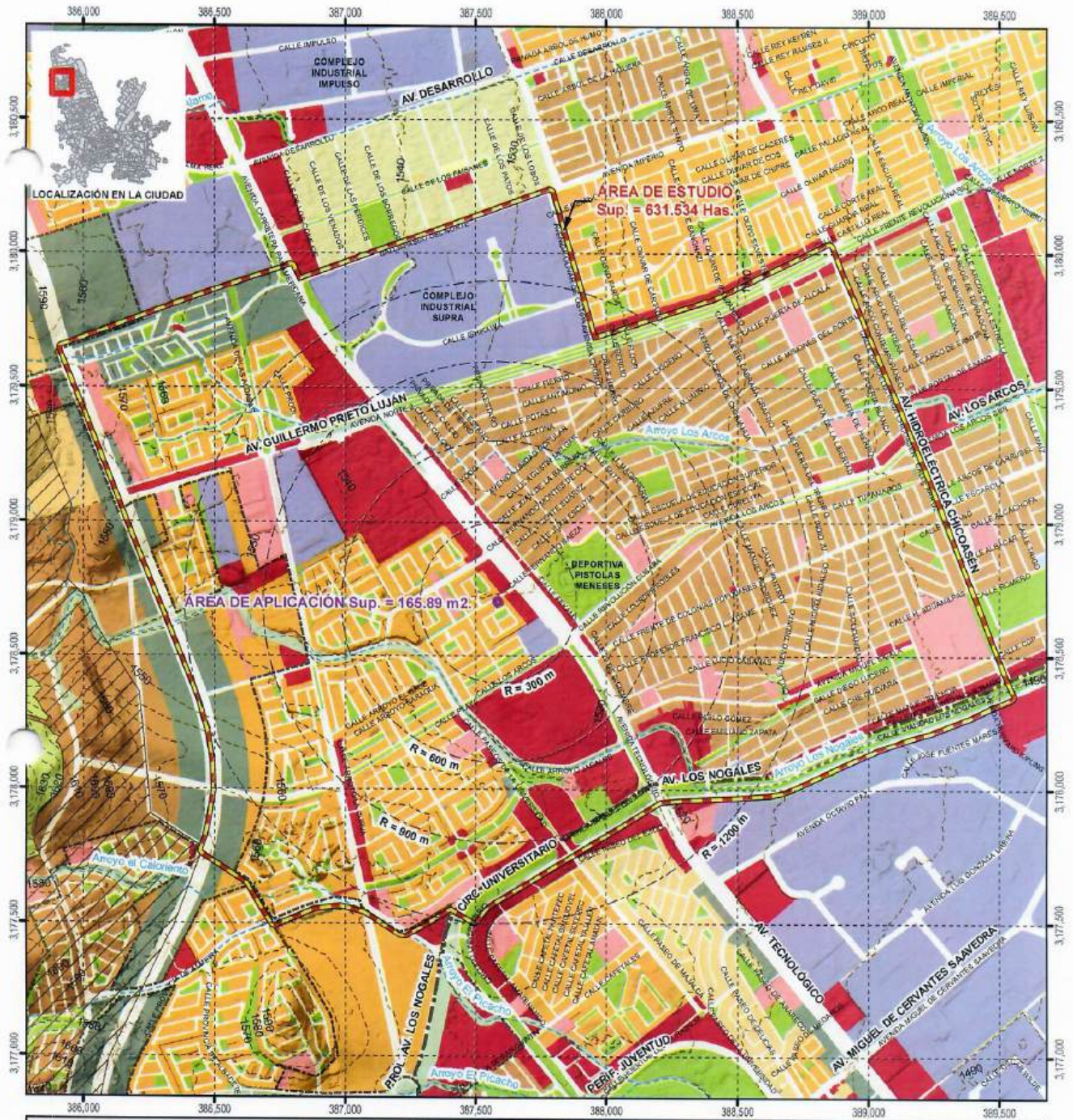
- | | |
|--------------------------------|-------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | AGEB INEGI |
| Área de Aplicación | AGEB en Área de Estudio |
| Área de Estudio | |
| Radios de proximidad | |
| UNIDADES DE GOBIERNO | |
| Límite de Centro de Población | |
| Límite Zona U (Área Urbana) | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Vialidad Principal | |

Escala: 1:20,000

Nombre: **ÁREA GEOESTADÍSTICAS BÁSICAS INEGI EN ÁREA DE ESTUDIO**

Clave: **D-03**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PLANEACIÓN ESPECÍFICA | Mixto |
| Área de Aplicación | Subcentro Urbano | Mixto Intenso |
| Área de Estudio | CONDICIONANTES PARA USOS | Mixto Bajo |
| Radio de proximidad | Borde | Mixto Suburbano |
| UNIDADES DE GOBIERNO | USOS DE SUELO | Industria |
| Límite de Centro de Población | Habitacional | Industria de Alto Impacto |
| Límite Zona U (Área Urbana) | Habitacional Densidad H4.0 | Industria de Bajo Impacto |
| MEDIO NATURAL | Habitacional Densidad H12 | Equipamiento |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | Habitacional Densidad H35 | Equipamiento General |
| Aroyo | Habitacional Densidad H45 | Recreación y Deporte |
| | Habitacional Densidad H60 | Uso Especial |
| | Habitacional Densidad H60+ | Zona de Amortiguamiento |
| | Comercio y Servicios | Uso No Urbano |
| | Comercio y Servicios | Preservación Ecológica Primaria |

Escala: 1:20,000

Nombre: **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024**

Clave: **D-05**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ÁREA DE APLICACIÓN Sup. = 165.89 m2.

ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

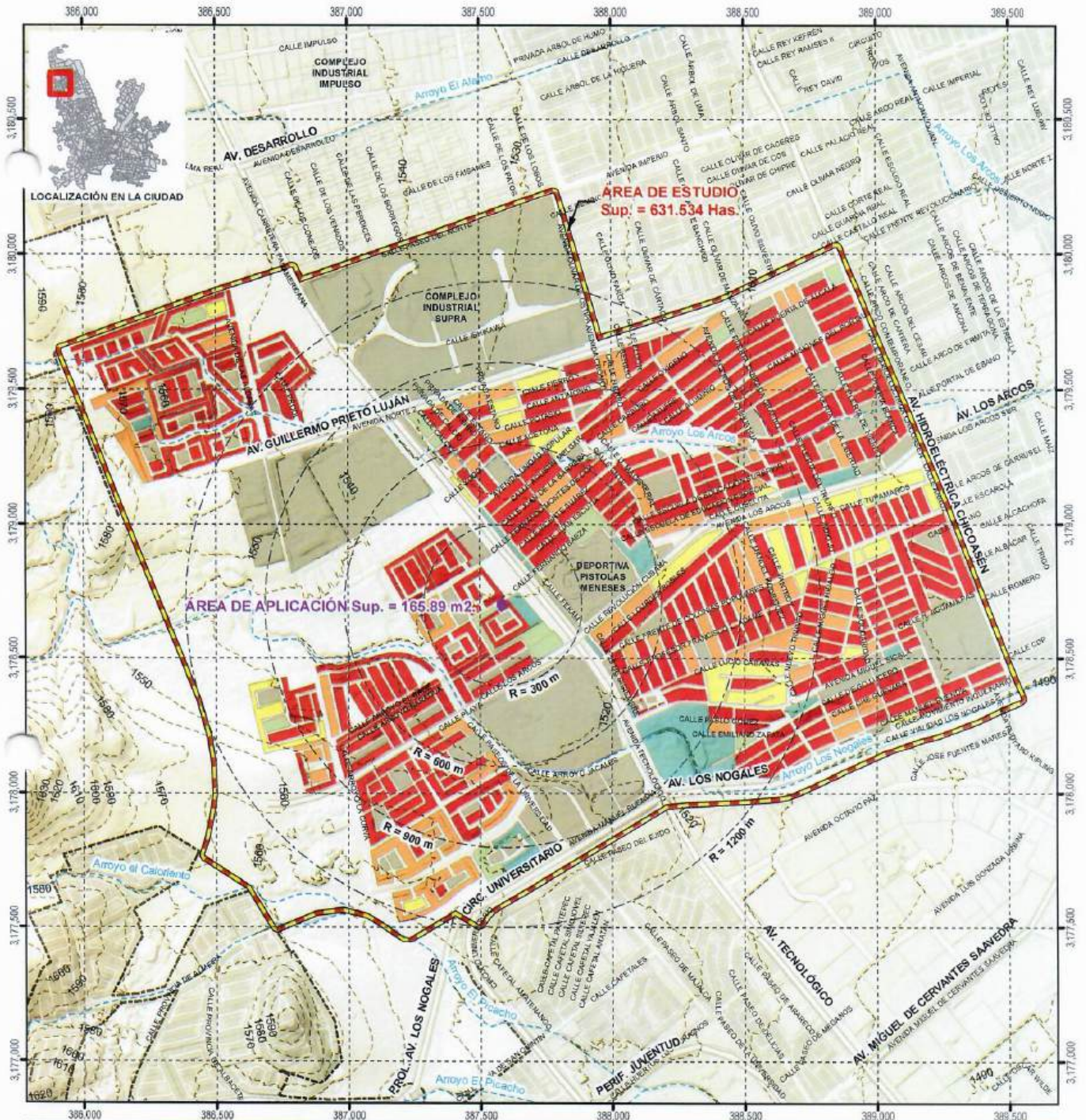
- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | USOS DE SUELO |
| Área de Aplicación | Habitacional |
| Área de Estudio | Habitacional Densidad H45 |
| Radios de proximidad | Habitacional Densidad H60 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Comercio y Servicios |
| Limite de Centro de Población | Comercio y Servicios |
| Limite Zona U (Área Urbana) | Industria |
| Traza Urbana | Industria de Bajo Impacto |
| MEDIO NATURAL | Equipamiento |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | Equipamiento General |
| | Recreación y Deporte |

Escala: 1:1,500

Nombre: **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PDU 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024**

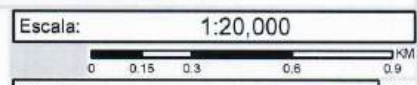
Clave: **D-06**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE POBLACIÓN (Habitantes / Hectárea) |
| Área de Aplicación | Sin Dato |
| Área de Estudio | 0.01 - 30.00 |
| Radios de proximidad | 30.01 - 60.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 60.01 - 90.00 |
| Límite de Centro de Población | 90.01 - 120.00 |
| Límite Zona U (Área Urbana) | 120.01 - 1447.75 |
| MEDIO NATURAL | |
| Traza Urbana | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Validad Principal | |

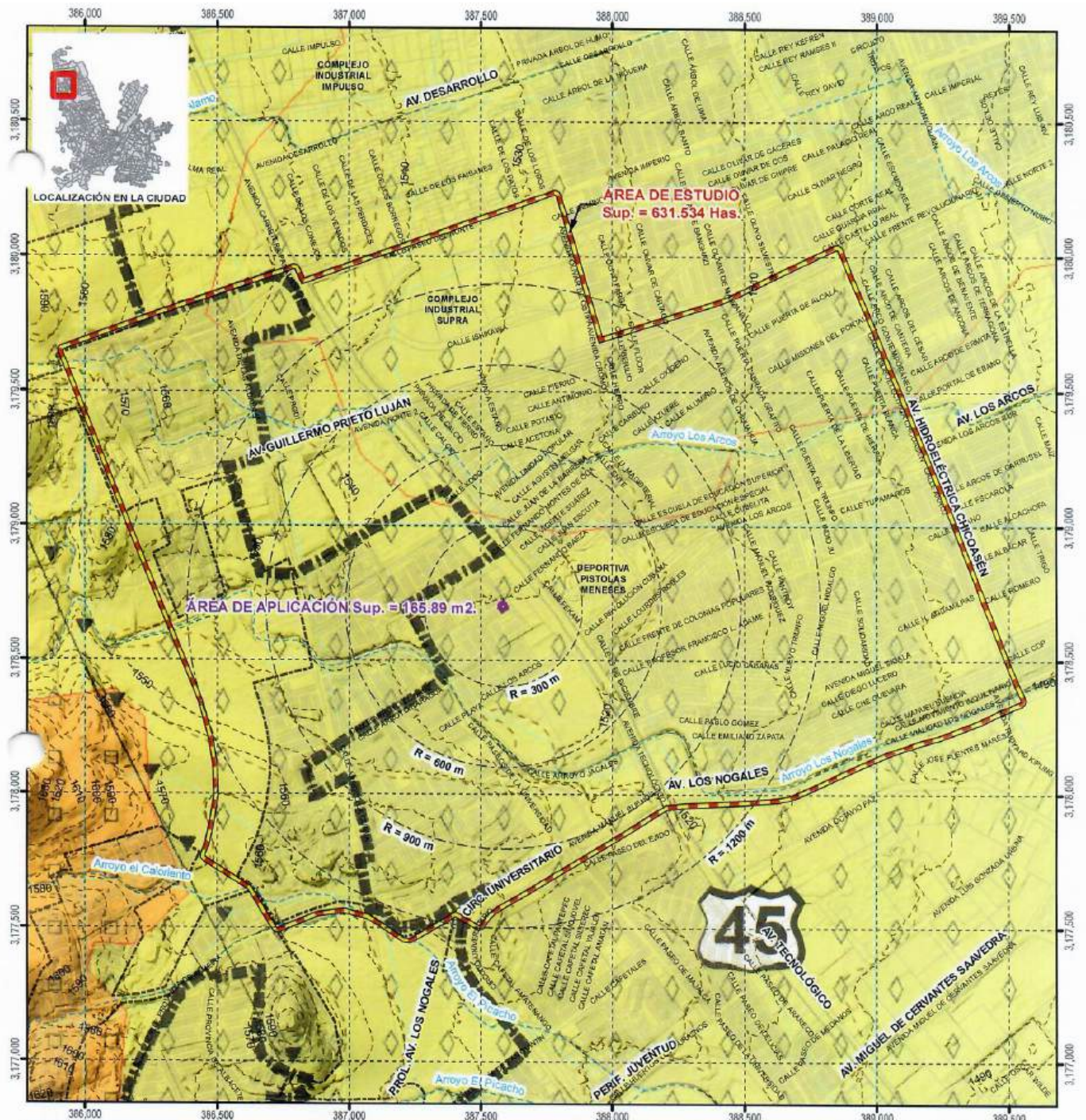


Nombre:

**DENSIDAD DE POBLACIÓN
CENSO DE POBLACIÓN
Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-07**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

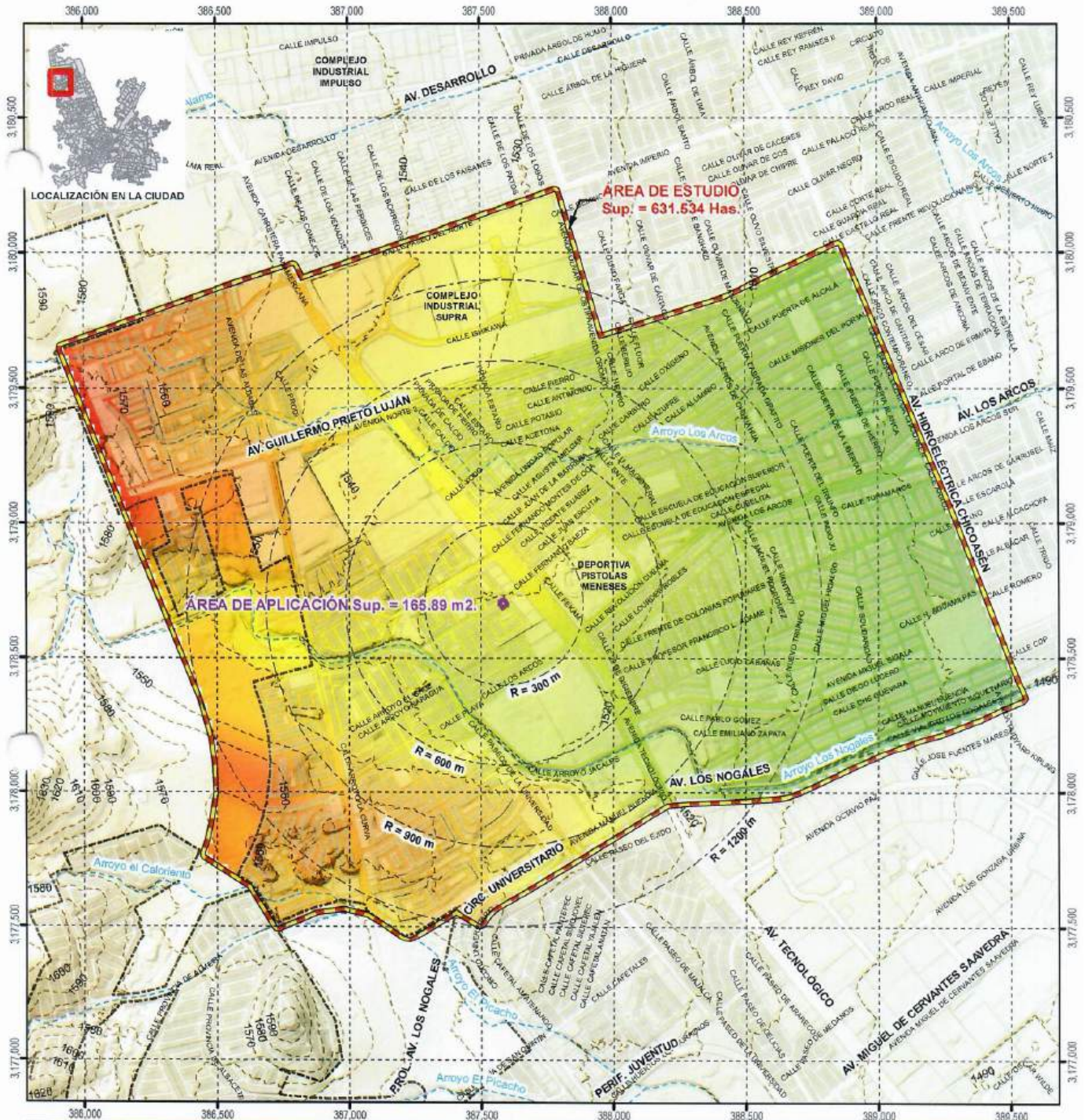
- Medio Ambiente**
- Clase de Roca**
- Igneas intrusivas
 - Igneas extrusivas
 - Sedimentaria
 - Metamórficas
- Estructuras Geológicas**
- Eje Estructural
 - Falla
 - Fractura
- Entidades Puntuales**
- Mina
 - Banco de Material
- Unidades de Roca**
- Rocas Igneas Intrusivas**
- Si Siervita
 - Gr Granito
 - Grd Granodiorita
 - Mz Monzonita
 - D Diorita
- Rocas Igneas Extrusivas**
- R Riolita
 - R-T Riolita-Toba ácida
 - A Andesita
- Rocas Sedimentarias**
- Ca Caliz
 - vc Volcanoclastico
 - lv Lilita-Arenisca
 - cy Calize-Yeso
 - cz Calize-Lilita
 - ti Arenisca-Toba Intermedia
 - acg Arenisca-Conglomerado
- Rocas Metamórficas**
- G Gneis
- Suelos**
- Al Aluvial
 - L Lacustre
 - E Eólico

Escala: 1:20,000

Nombre: **MEDIO NATURAL GEOLOGÍA**

Clave: **D-08**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

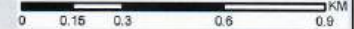
POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO
- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
- Arroyo

TOPOGRAFÍA

ELEVACIÓN (msnm)
 Máxima : 1,579 msnm
 Mínima : 1,490 msnm

Escala: 1:20,000



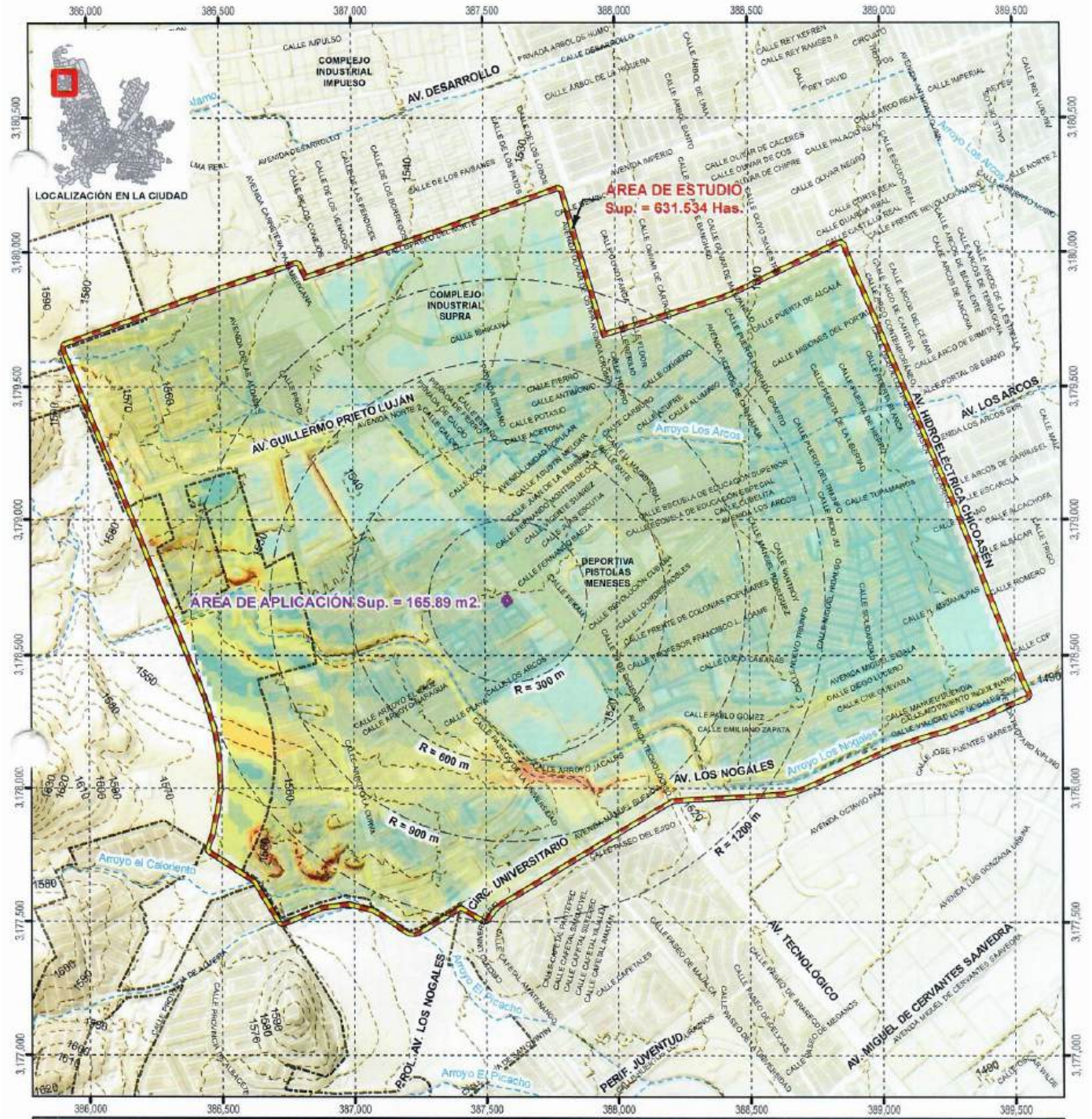
Nombre:

**MEDIO NATURAL
TOPOGRAFÍA**

Clave: **D-10**

Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

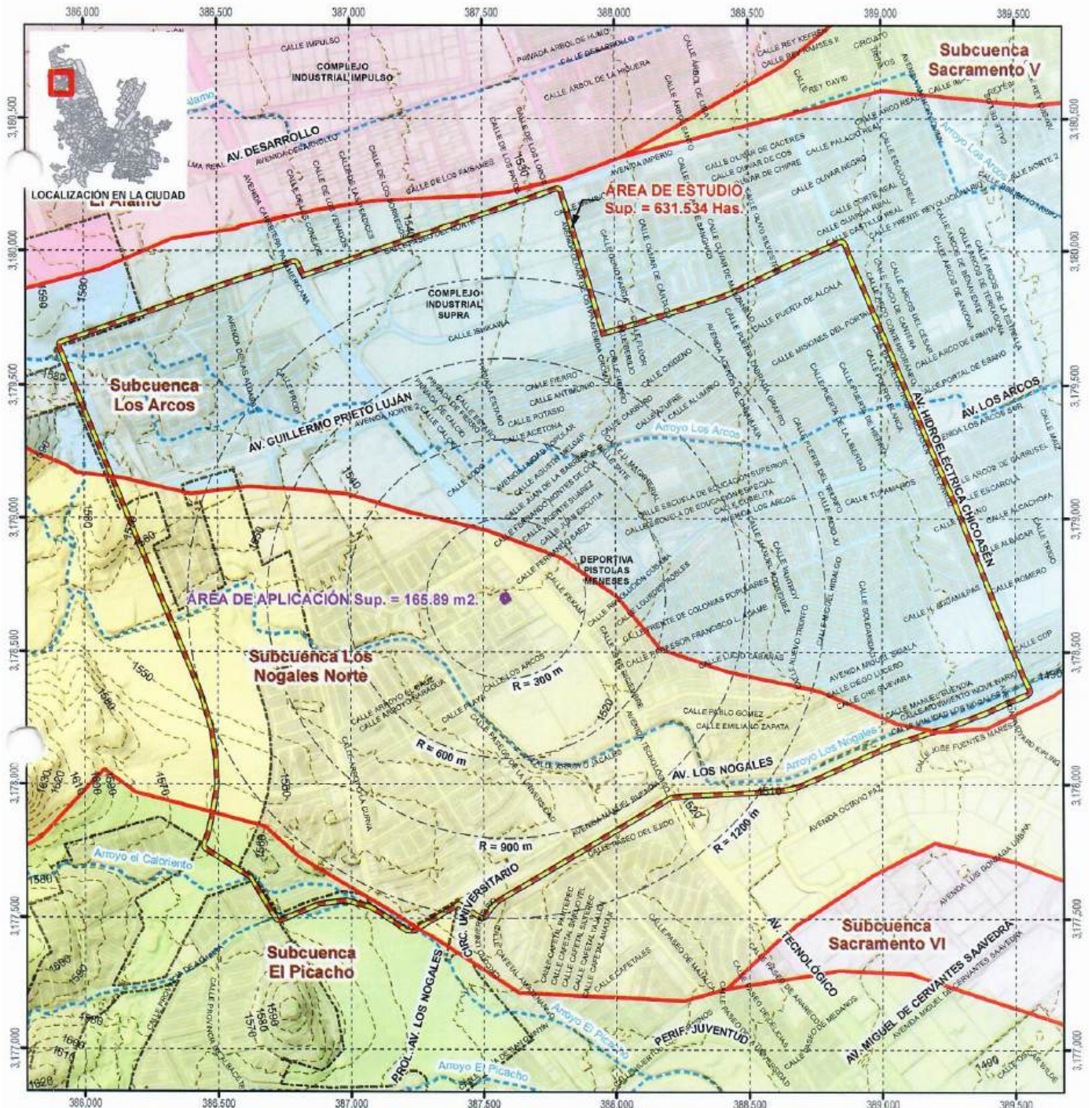
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PENDIENTES TOPOGRÁFICAS |
| Área de Aplicación | Pendiente plana (0 a 2%) |
| Área de Estudio | Pendiente muy suave (2 a 5%) |
| Radios de proximidad | Pendiente intermedia (5 a 12%) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Pendiente moderada (12 a 18%) |
| Limite de Centro de Población | Pendiente fuerte (18 a 30%) |
| Limite Zona U (Área Urbana) | Pendiente muy fuerte (18% y más) |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

Escala: 1:20,000

Nombre: **MEDIO NATURAL PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

Clave: **D-11**

Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zone 19N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

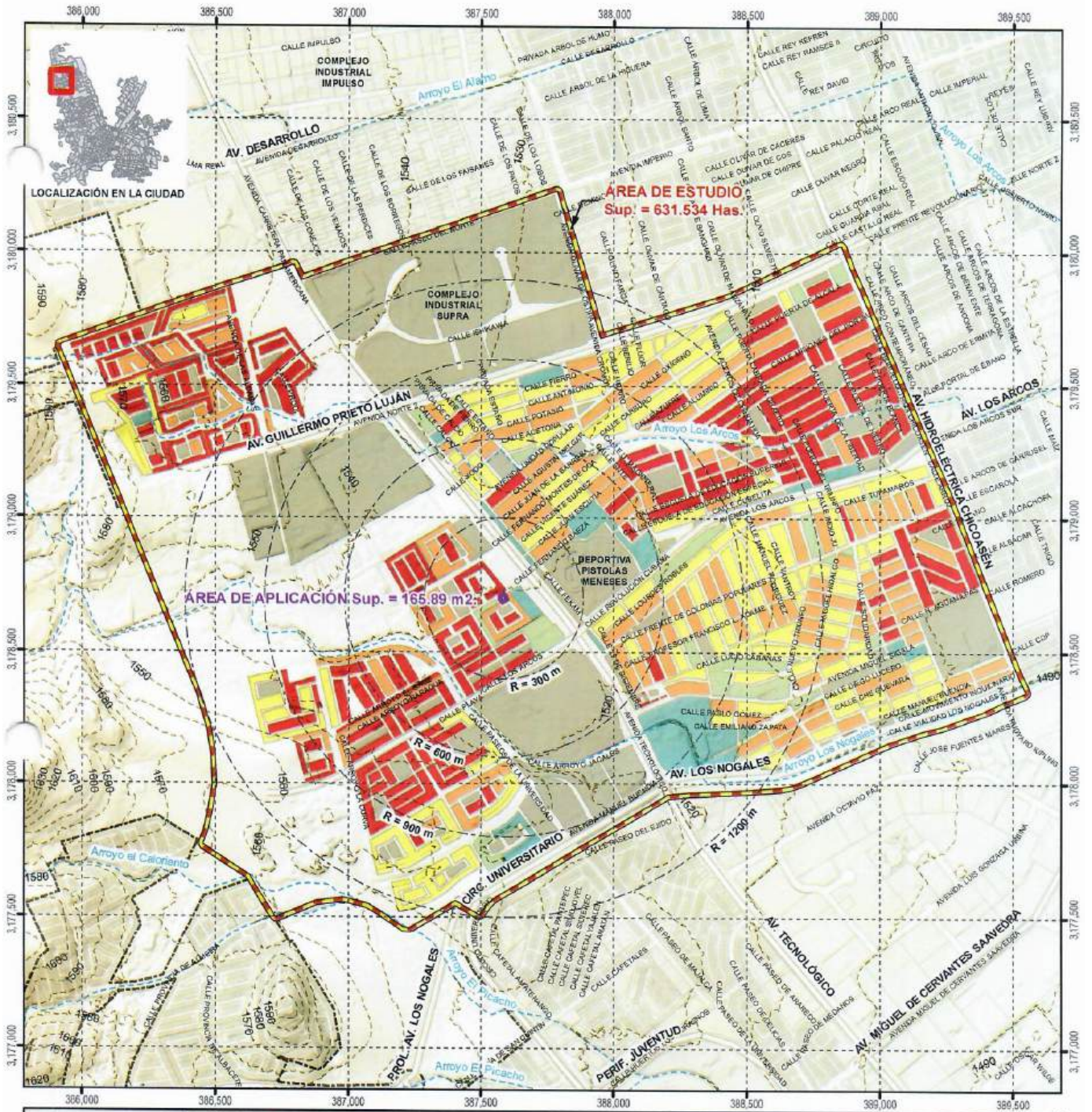
- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | HIDROGRAFÍA |
| Área de Aplicación | Ríos y Arroyos Principales |
| Área de Estudio | Arroyo |
| Radios de proximidad | Subcuencas Hidrológicas |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Limite de Subcuena Hidrológica |
| Limite de Centro de Población | Subcuencas Hidrológicas |
| Limite Zona U (Área Urbana) | El Picacho |
| Traza Urbana | El Álamo |
| MEDIO NATURAL | Los Arcos |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | Los Nogales Norte |
| | Sacramento V |
| | Sacramento VI |

Escala: 1:20,000

Nombre: **MEDIO NATURAL HIDROLOGÍA SUPERFICIAL**

Clave: **D-12**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transversa Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | DENSIDAD DE VIVIENDA (Viviendas / Hectárea) |
| Área de Aplicación | Sin Datos |
| Área de Estudio | 0.01 - 15.00 |
| Radios de proximidad | 15.01 - 30.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 30.01 - 45.00 |
| Límite de Centro de Población | 45.01 - 60.00 |
| Límite Zona U (Área Urbana) | > 60.01 |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Vialidad Principal | |

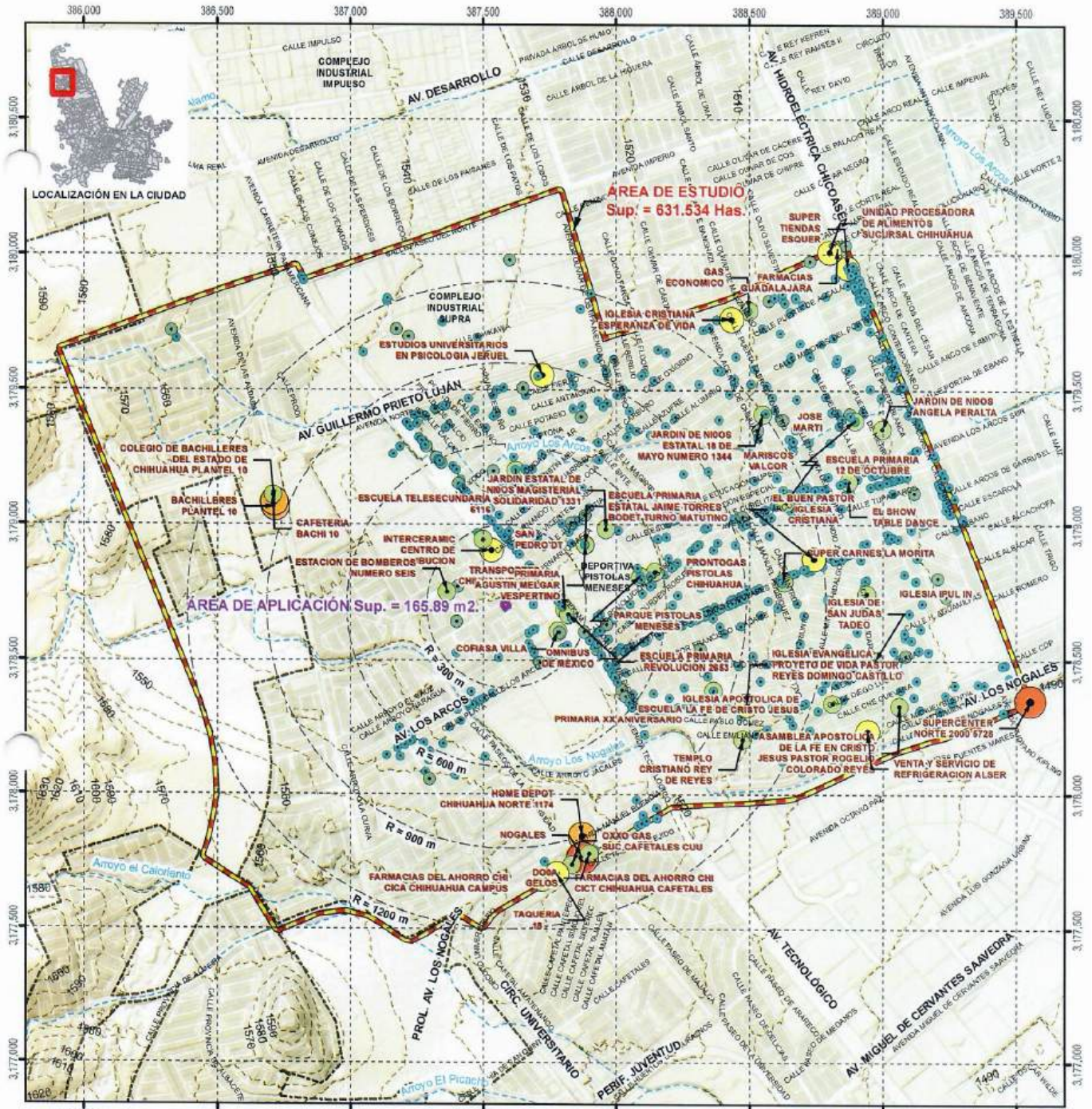
Escala: 1:20,000

Nombre:

**DENSIDAD DE VIVIENDA
CENSO DE POBLACIÓN
Y VIVIENDA INEGI 2020**

Clave: **D-13**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
Proyección: Transversa Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | |
|--------------------------------|--|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | UNIDADES ECONÓMICAS |
| Área de Aplicación | Unidades Económicas del sector terciario (por personal ocupado) |
| Área de Estudio | 0 a 5 personas (759 U. E.) |
| Radios de proximidad | 6 a 10 personas (53 U. E.) |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 11 a 30 personas (32 U. E.) |
| Limite de Centro de Población | 31 a 50 personas (9 U. E.) |
| Limite Zona U (Área Urbana) | 51 a 100 personas (3 U. E.) |
| Traza Urbana | 101 a 250 personas (2 U. E.) |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

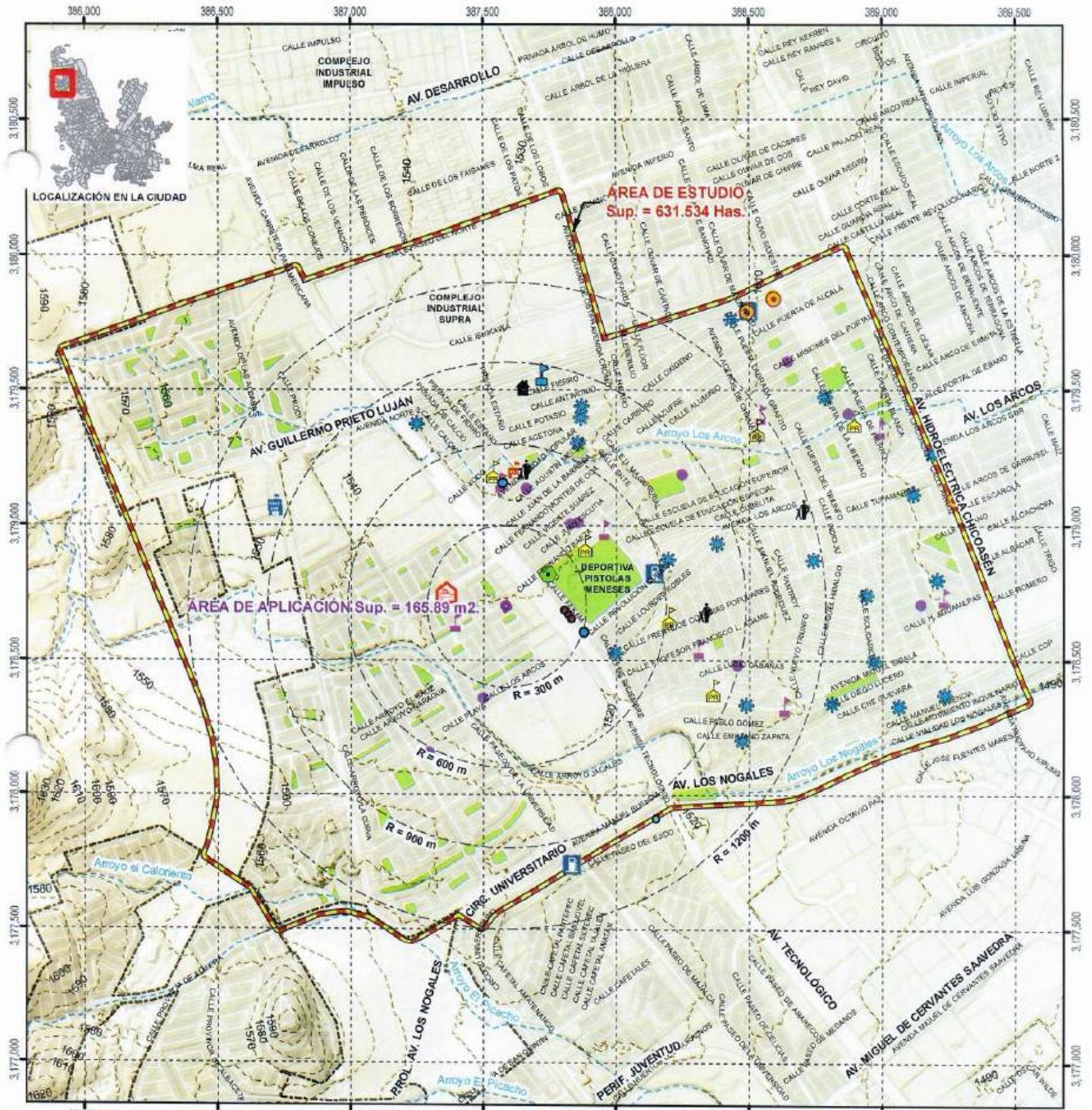
Escala: 1:20,000

Nombre:

UNIDADES ECONÓMICAS DEL SECTOR TERCIARIO DENUE INEGI 2024

Clave: **D-14**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- EQUIPAMIENTO URBANO**
- Administración Pública**
- Gobierno Municipal
 - Gobierno Estatal
- Asistencia Social**
- Casa hogar
 - Centro de rehabilitación
- Asociaciones Religiosas**
- Templo
- Educación**
- Preescolar
 - Primaria

- Secundaria
 - Media superior
 - Superior
- Guardería**
- Guardería
- Servicios Urbanos**
- Estación de bomberos
 - Central de autobuses foraneos
 - Gasera
 - Gasolinera
- Recreación y Deporte**
- Gimnasio

- Recreación y Deporte**
- Recreación y Deporte

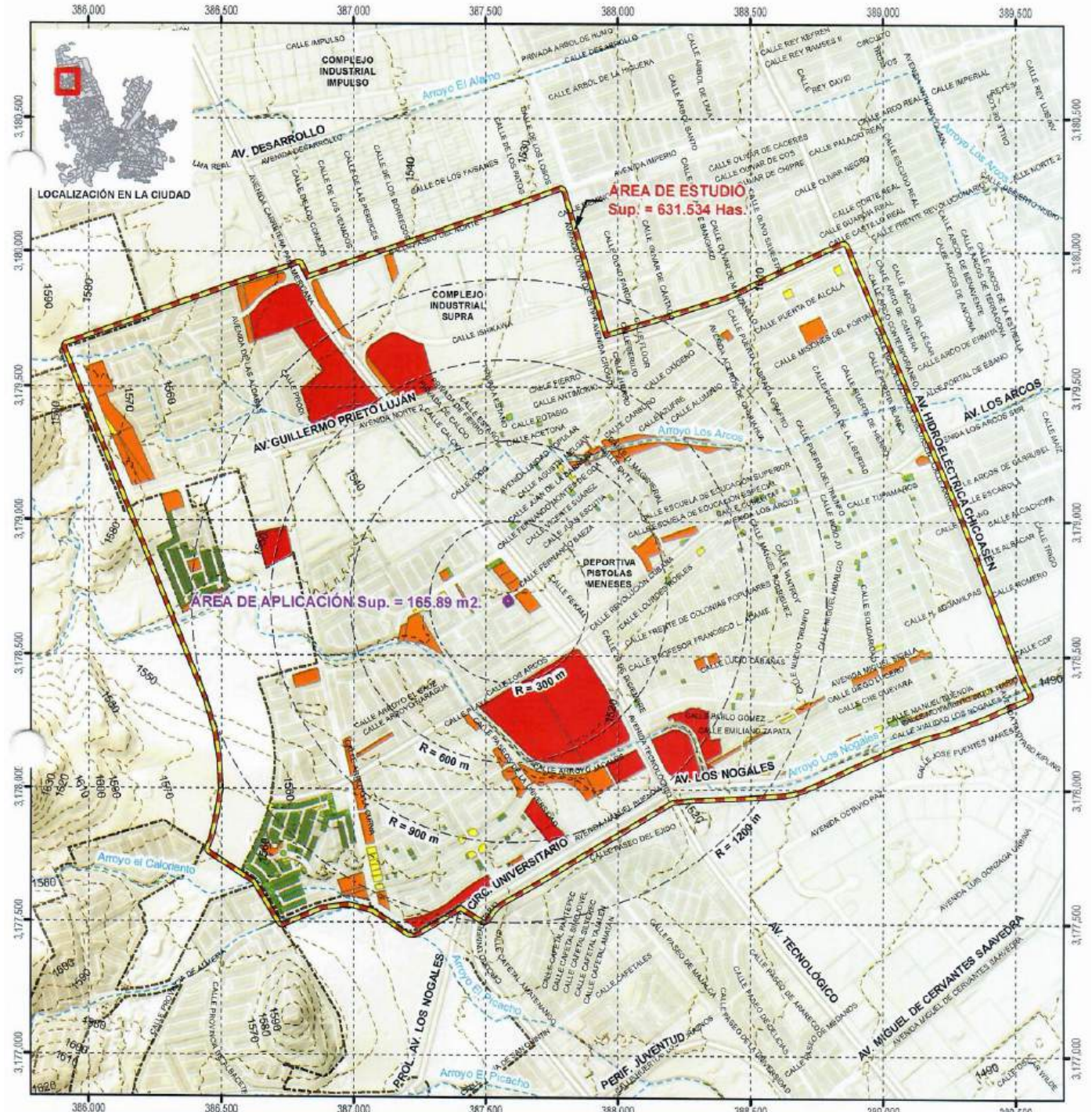
Escala: 1:20,000

Nombre:

EQUIPAMIENTO URBANO

Clave: **D-15**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

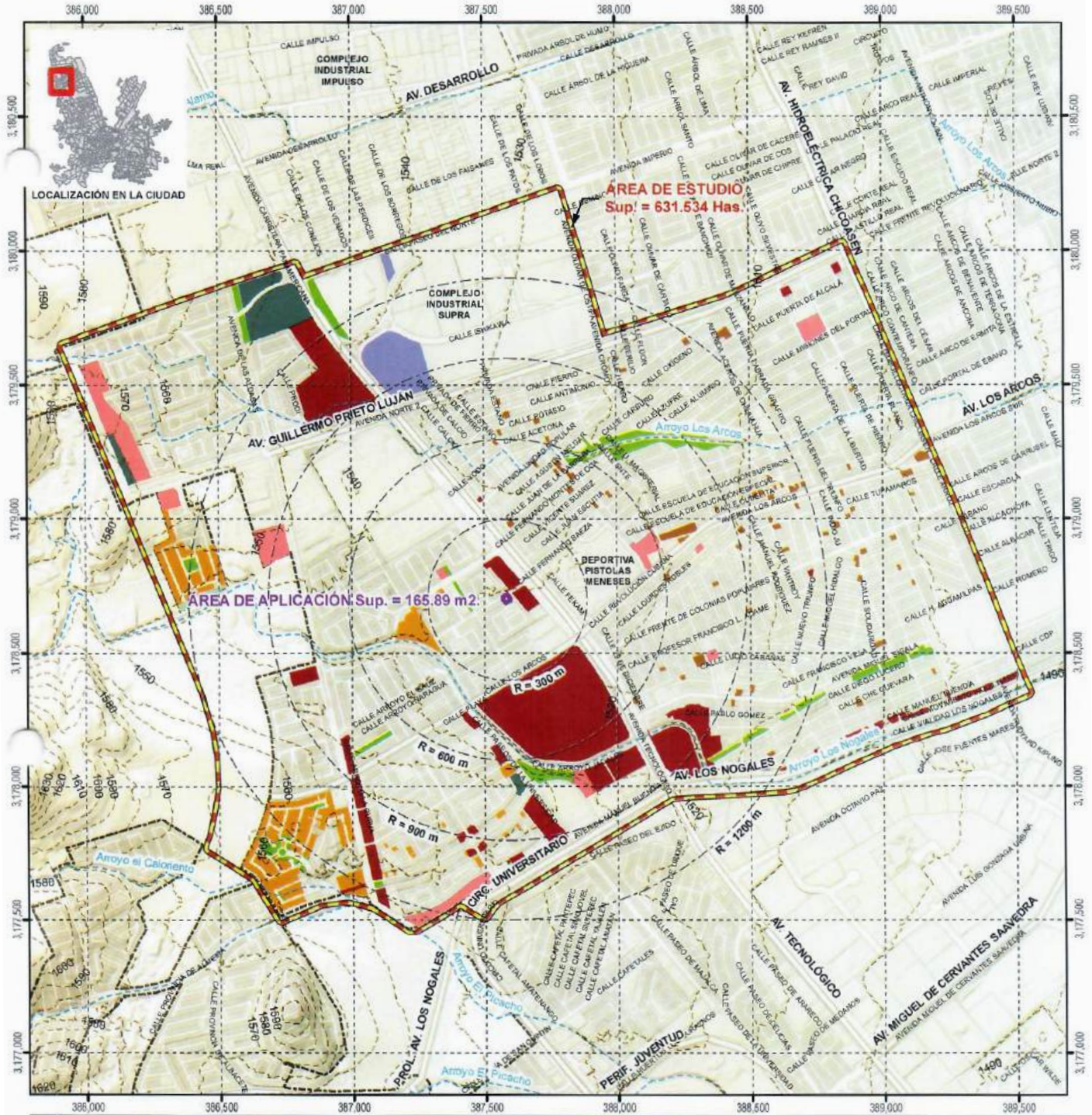
- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PREDIOS URBANOS BALDÍOS por superficie (m²) |
| Área de Aplicación | < 250.00 |
| Área de Estudio | 250.01 - 500.00 |
| Radios de proximidad | 500.01 - 1,000.00 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | 1,000.01 - 10,000.00 |
| Límite de Centro de Población | > 10,000.01 |
| Límite Zona U (Área Urbana) | |
| Traza Urbana | |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | |
| Vialidad Principal | |

Escala: 1:20,000

Nombre: **PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR SUPERFICIE**

Clave: **D-17**

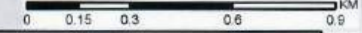
Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | |
|--------------------------------|---|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | PREDIOS BALDÍOS URBANOS por uso de suelo |
| Área de Aplicación | Habitacional |
| Área de Estudio | Habitacional Densidad H45 |
| Radio de proximidad | Habitacional Densidad H60 |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Comercio y Servicios |
| Limite de Centro de Población | Comercio y Servicios |
| Limite Zona U (Área Urbana) | Mixto |
| Traza Urbana | Mixto Intenso |
| MEDIO NATURAL | Industria |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | Industria de Bajo Impacto |
| Arroyo | Equipamiento |
| VÍAS DE COMUNICACIÓN | Equipamiento General |
| Vialidad Principal | Recreación y Deporte |
| | Uso Especial |
| | Zona de Amortiguamiento |

Escala: 1:20,000



Nombre:
PREDIOS URBANOS BALDÍOS POR USO DE SUELO PDU SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN

Clave: **D-18**

Sistema de Coordinadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| POLÍGONOS DE PLANEACIÓN | ESTRUCTURA VIAL |
| Área de Aplicación | JERARQUÍA VIAL |
| Área de Estudio | Arterial |
| Radios de proximidad | Arterial Propuesta |
| UNIDADES DE GOBIERNO | Primaria |
| Límite de Centro de Población | Primaria Propuesta |
| Límite Zona U (Área Urbana) | Secundaria |
| Traza Urbana | Secundaria Propuesta |
| MEDIO NATURAL | |
| Curvas de Nivel @ 10 metros | |
| Arroyo | |

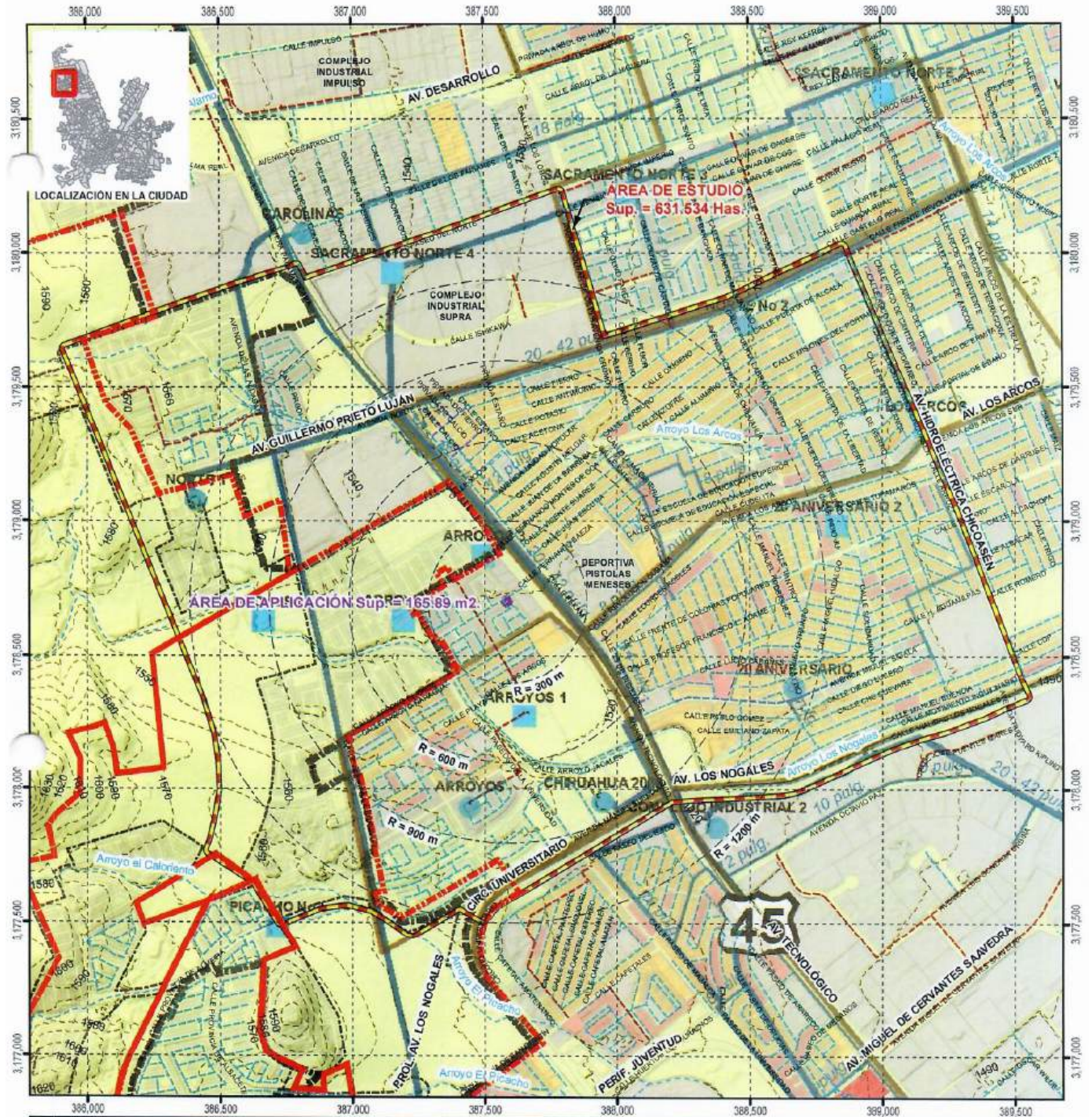
Escala: 1:20,000

Nombre: **ESTRUCTURA VIAL PDU VISIÓN 2040 SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN 2024**

Clave: **D-19**

Clave: **D-19**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zona 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida JMÁS
- RED DE AGUA POTABLE LOCAL (Diámetro en pulgadas)**
- Línea 2"
 - Línea 2 1/2"
 - Línea 3"
 - Línea 6"
- Infraestructura**
- Área de Influencia
- Tanques, Pozos y Rebombes**
- Categoría
- Pozo
 - Pozo y Rebombes
 - Rebombeo
 - Tanque
 - Tanque elevado
 - Tanque y Rebombes
- Red de agua potable Diámetro (pulgadas)**
- 8 - 10
 - 12 - 14
 - 16 - 18
 - 20 - 42

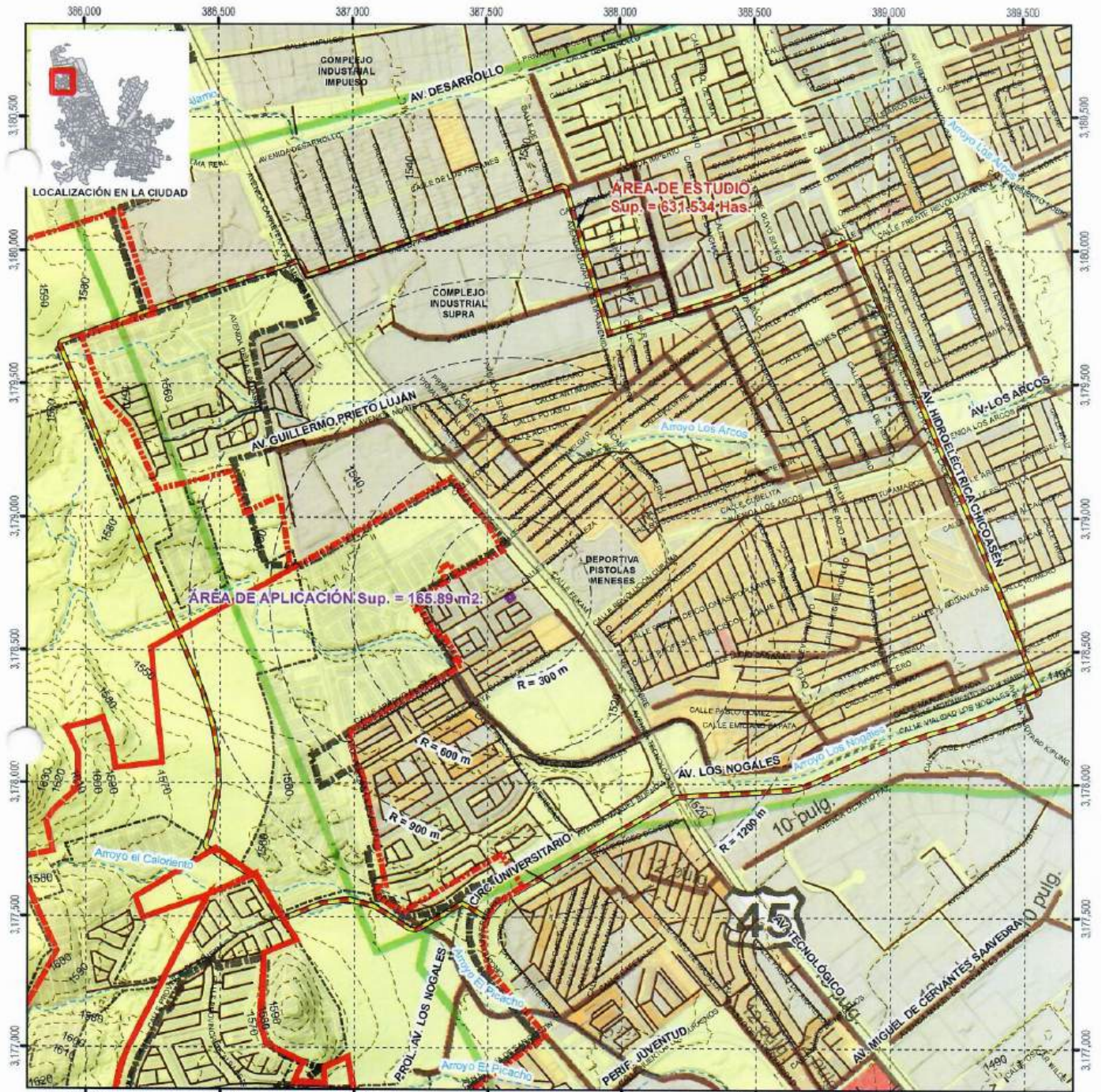
- Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda**
- 0% - 20%
 - 21% - 40%
 - 41% - 60%
 - 61% - 80%
 - 81% - 100%

Escala: 1:20,000

Nombre: **INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE**

Clave: **D-20**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLIGONOS DE PLANEACION**
- Area de Aplicación
 - Area de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
 - Límite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

- ZONAS SERVIDAS**
- Polígono Zona Servida JMAS
- RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO**
- Alcantarillado Local

- Infraestructura**
- Coletores de Alcantarillado Sanitario
 - Planta Tratamiento
 - Cuencas Hidráulicas

- Catastro**
- Traza Urbana

- Geoestadística**
- Disponibilidad de Drenaje % dentro de la vivienda
- 0% - 25%
 - 26% - 50%
 - 51% - 75%
 - 76% - 100%

Escala: 1:20,000

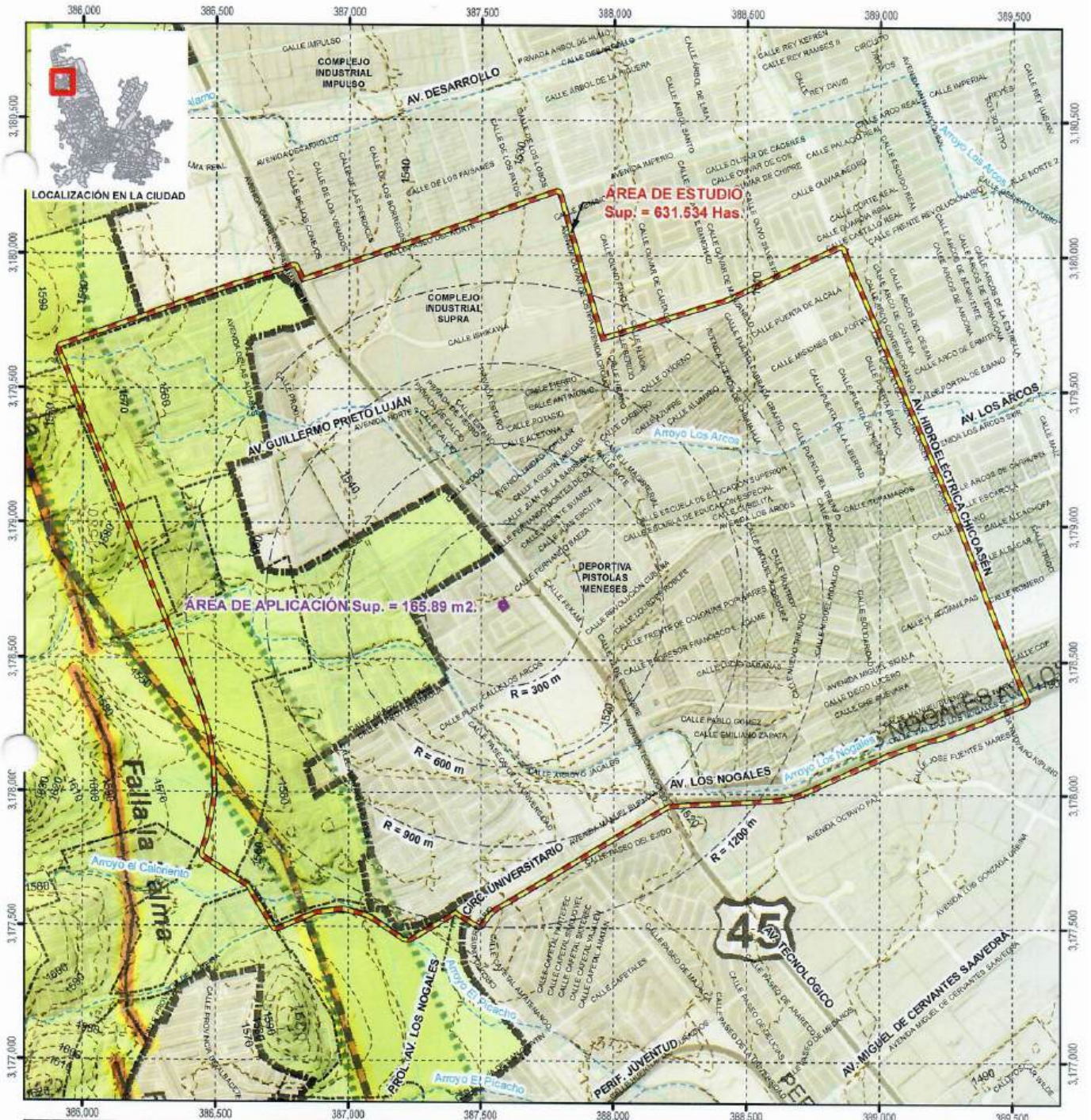


Nombre:

INFRAESTRUCTURA ALCANTARILLADO SANITARIO

Clave: D-21

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

Zonas de Atención Prioritaria

- Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgos Geológicos

- Fallas y Fracturas**
- Puntos de Riesgo
 - Falla
 - Área de influencia 25 m.
 - 50 m.

Riesgo por Deslizamiento

- Zonas de Riesgo por Deslizamiento
- Deslizamientos
- Área influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

- Riesgo por Erosión

Escala: 1:20,000



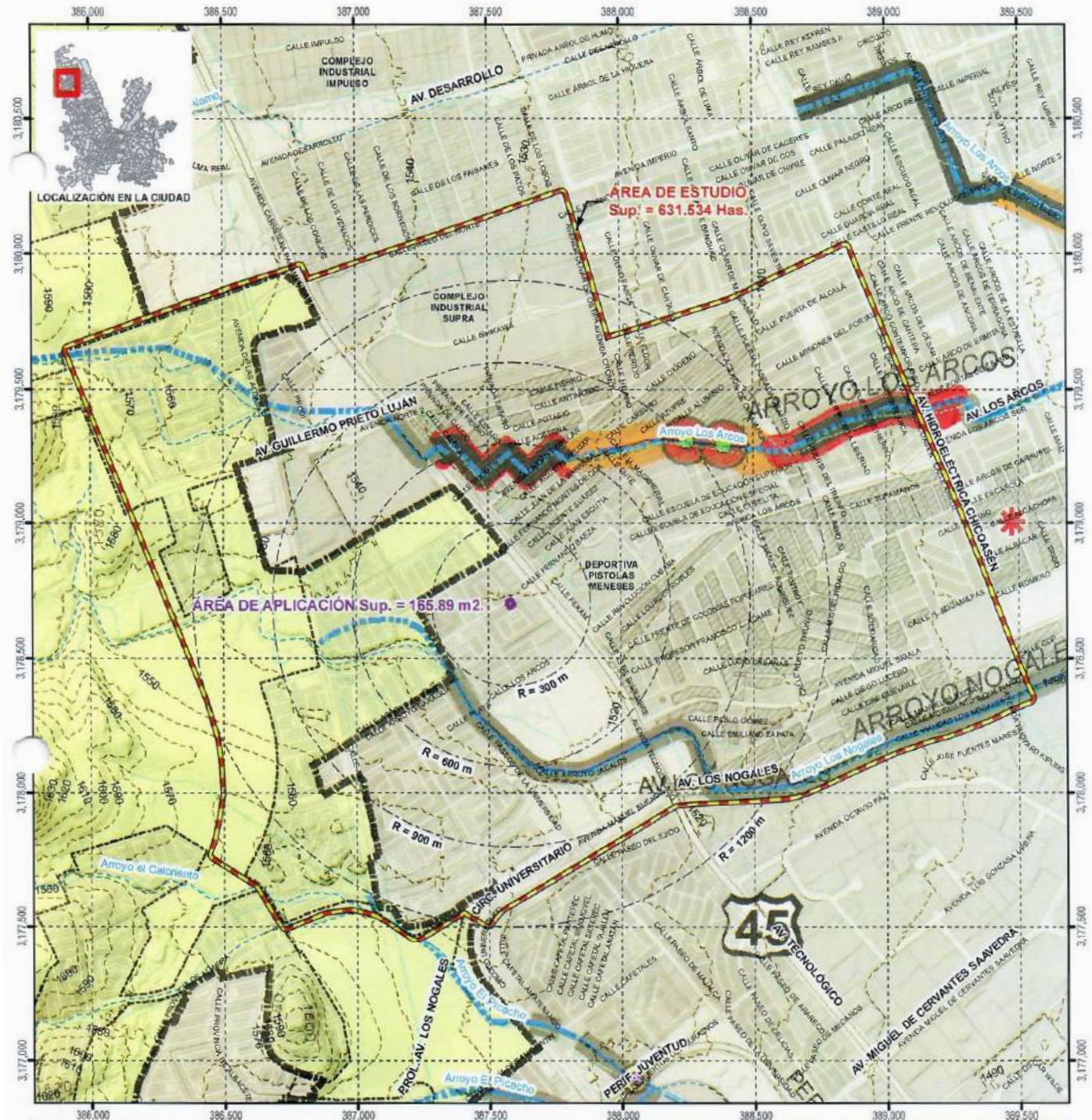
Nombre:

RIESGOS GEOLÓGICOS

Clave: **D-22**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025





ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

Área de Aplicación

Área de Estudio

Radios de proximidad

UNIDADES DE GOBIERNO

Límite de Centro de Población

Límite Zona U (Área Urbana)

Traza Urbana

MEDIO NATURAL

Curvas de Nivel @ 10 metros

Arroyo

Zona de Atención Prioritaria

Z. de Atención Prioritaria 2007

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

Capacidad insuficiente (> 100%)

Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escorrentamiento

Sobre Canal

Sobre Calle

Gaucho sin Revestir y/c Área Verde

Por Tubería o Bóveda

Riesgo de Inundación

Punto de Riesgo

Salvaguardas on Base a Cap. de la Infraestructura

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Alto

Medio

Escala: 1:20,000

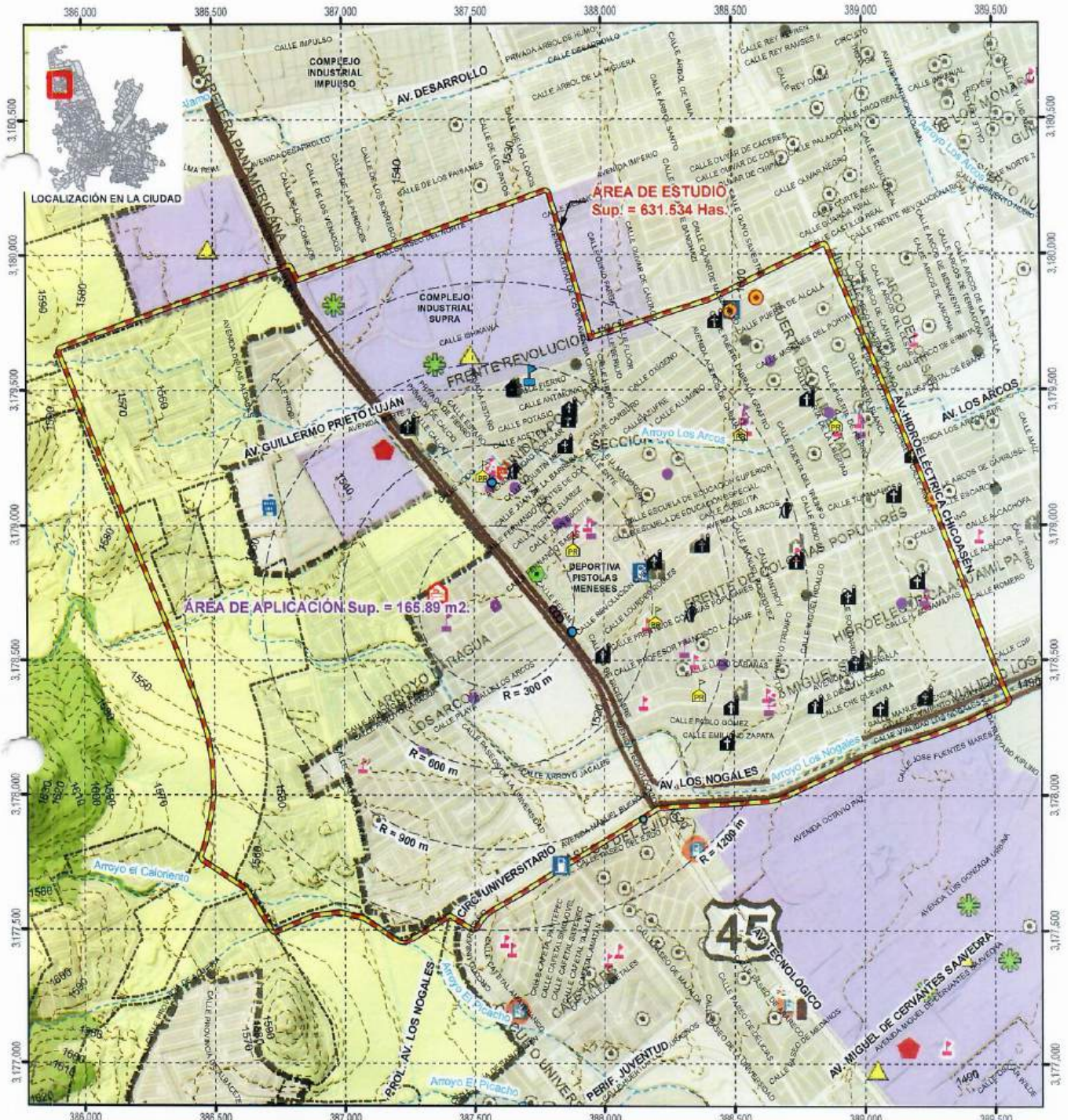


Nombre:

**RIESGOS
HIDROMETEOROLÓGICOS**

Clave: D-23

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- POLÍGONOS DE PLANEACIÓN**
- Área de Aplicación
 - Área de Estudio
 - Radio de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Limite de Centro de Población
 - Limite Zona U (Área Urbana)
 - Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros
 - Arroyo

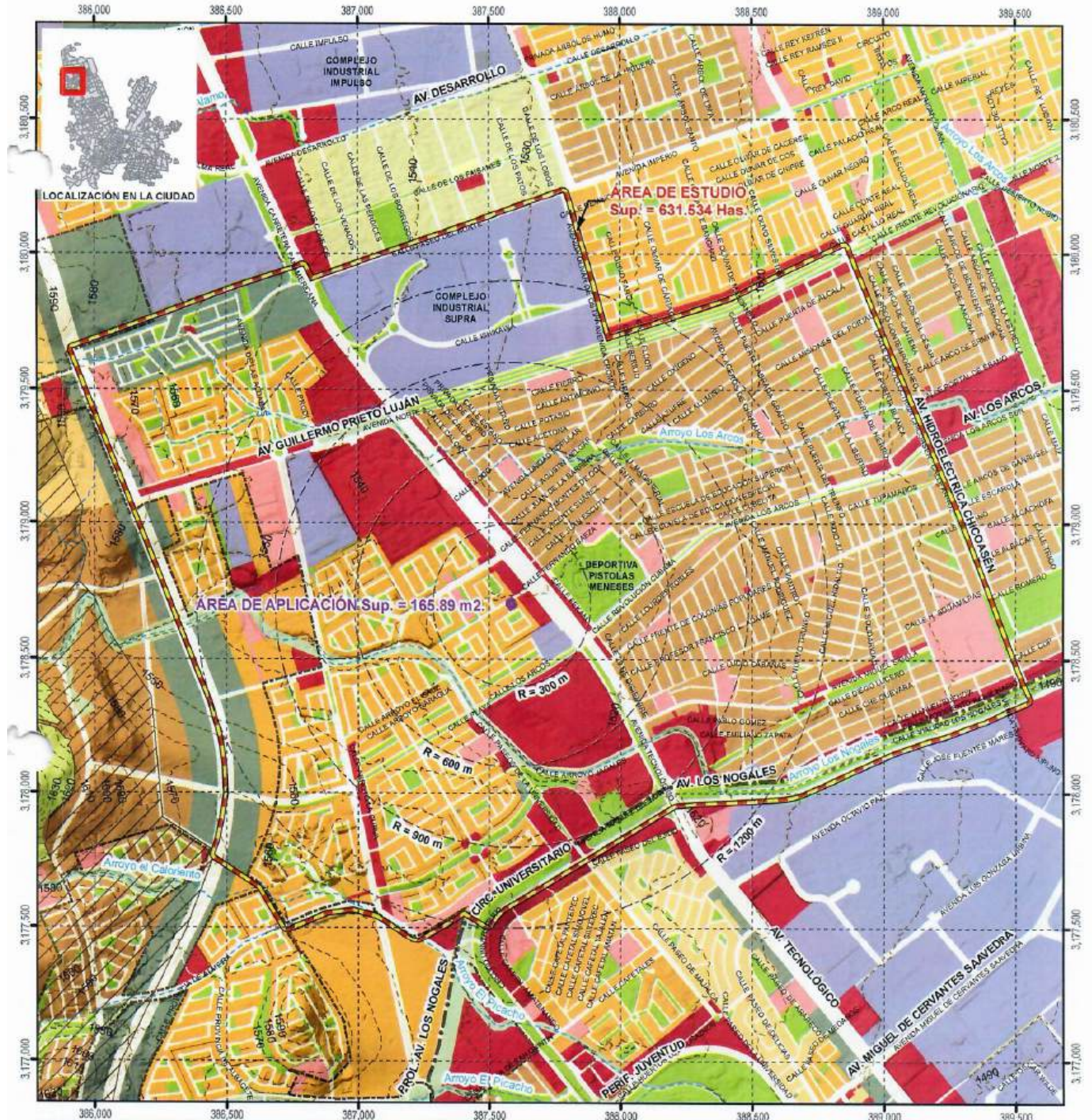
- Actividades con Potencial de Riesgo**
- Industria y Servicios Urbanos**
- Nivel de Riesgo: Bajo, Medio, Alto
 - Industria y Servicios Urbanos
- Almacenamiento y Venta de Combustibles**
- Gasolinera
 - Gaseras
- Tratamiento de Aguas Residuales**
- Planta de Tratamiento
- Concentradores de Personas**
- Educación
 - Religion
 - Servicio de Salud
 - Espacios y Recreativos y Abiertos
 - Guardería
 - Centro Comunitario
 - Casa Hogar
 - Asilo
- Transporte**
- T. de Materiales Peligrosos
- Comercio**
- Taller de Pintura
 - Manejo de Materiales Peligrosos
 - Disposición de Residuos
- Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia**
- Salvaguarda (50 m)
 - Salvaguarda (100 m)
 - Radio de Amortiguamiento
 - Redeño Sanitario, Planta de Tratamiento Morte, 600 m.
 - Planta de Tratamiento Sot, 1183 m.
 - FEMEX, 400 m.

Escala: 1:20,000

Nombre: **RIESGOS ANTROPOGÉNICOS**

Clave: **D-24**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 18N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

- | | | |
|--|---|---|
| <p>POLÍGONOS DE PLANEACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Área de Aplicación Área de Estudio Radios de proximidad Límite de Centro de Población Límite Zona U (Área Urbana) Curvas de Nivel @ 10 metros Arroyo | <p>PLANEACIÓN ESPECÍFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Subcentro Urbano <p>CONDICIONANTES PARA USOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Borde <p>USOS DE SUELO</p> <p>Habitacional</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitacional Densidad H4.0 Habitacional Densidad H12 Habitacional Densidad H35 Habitacional Densidad H45 Habitacional Densidad H60 Habitacional Densidad H60+ <p>Comercio y Servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> Comercio y Servicios | <p>Mixto</p> <ul style="list-style-type: none"> Mixto Intenso Mixto Bajo Mixto Suburbano <p>Industria</p> <ul style="list-style-type: none"> Industria de Alto Impacto Industria de Bajo Impacto <p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipamiento General Recreación y Deporte. <p>Uso Especial</p> <ul style="list-style-type: none"> Zona de Amortiguamiento <p>Uso No Urbano</p> <ul style="list-style-type: none"> Preservación Ecológica Primaria |
|--|---|---|

Escala: 1:20,000

Nombre:

**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: **E-01**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
Proyección: Transverse Mercator
Datum: ITRF 2008
Unidades: Metros
Abril 2025



ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO VALLE DE SAN SALVADOR 1610

POLÍGONOS DE PLANEACIÓN

- Área de Aplicación
- Área de Estudio
- Radios de proximidad
- UNIDADES DE GOBIERNO**
- Límite de Centro de Población
- Límite Zona U (Área Urbana)
- Traza Urbana
- MEDIO NATURAL**
- Curvas de Nivel @ 10 metros

USOS DE SUELO

- Habitacional**
- Habitacional Densidad H45
- Habitacional Densidad H60
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Industria**
- Industria de Bajo Impacto
- Equipamiento**
- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- USOS DE SUELO ESTRATEGIA**
- Mixto**
- Mixto Intenso

Escala: 1:1,500

Nombre:

**ESTRATEGIA
USO DE SUELO**

Clave: **E-02**

Sistema de Coordenadas: ITRF 2008 UTM zone 13N
 Proyección: Transverse Mercator
 Datum: ITRF 2008
 Unidades: Metros
 Abril 2025

SIN TEXTO

SIN TEXTO