

*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 28 de febrero de 2024.

**No. 17**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 263/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
SALÓN ESMERALDA**

**SIN TEXTO**

**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 N° 263/2023**

**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 trece de septiembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Salón Esmeralda**", en el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie de **2,165.04** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental**.

**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 noviembre del año dos mil veintitrés.

#### **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. 17/2023**

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 13 de septiembre del año 2023, dentro del punto número dieciséis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el ciudadano Miguel Reza García, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Salón Esmeralda", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano Miguel Reza García, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Salón Esmeralda", en el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veinte días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"SALÓN ESMERALDA"

## H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el ciudadano **Miguel Reza García**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Salón Esmeralda**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 22 de mayo del año 2023, signado por el ciudadano **Miguel Reza García**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Salón Esmeralda**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental**.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 22 de mayo del año 2023, firmada por Miguel Reza García, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Miguel Reza García;

3. **Copia certificada del título de propiedad número 000000038637** de fecha 29 de octubre del año 1998, a favor del C. Miguel Reza García, emitido por el Registro Agrario Nacional sobre el inmueble identificado como lote 4, de la manzana 8, de la Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas en la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 metros cuadrados, inscrito bajo el número 71 a folios 71 del libro 3142 de la sección Primera con folio real 1371459 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
4. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-5858** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 2 de enero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/374/2023** de fecha 29 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 294/2023** de fecha 13 de junio de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
  - La presente modificación estará condicionada a aplicarse la propuesta del uso de suelo Mixto Intenso, al tratarse de un predio construido con una situación de hecho, únicamente en la superficie identificada dentro del predio con el uso de suelo de Recreación y Deporte de 1,139.4074 metros cuadrados, sin modificar el uso ANVA, que se ubica dentro del predio con una superficie de 1,025.6326 metros cuadrados.
  - El uso actual Recreación y Deporte se define en el PDU 2040 como "las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificación será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación y/o el deporte. Sus límites son exactos, no indicativos, la construcción autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno "por lo cual es preponderante mantener el uso actual. Mientras el propuesto Mixto Intenso se define como" Zonas que puedan integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de características verticales donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles...Asimismo estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de Fraccionamiento o conjunto urbano.

- El promotor especifica en su solicitud que el cambio de uso de suelo aplica sobre la superficie de 1,139.4074 metros cuadrados, (52.63% del predio), referida al uso de Recreación y Deporte a Mixto Intenso. Mientras que conserva la superficie de 1,025.6326 metros cuadrados (47.37% del predio) para el uso de suelo ANVA.
- Para el giro y propuesto "Salón de Eventos", nombrado en la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo como "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos salón de eventos y salón de fiestas", la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es condicionada a un Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecen las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias;
- La principal vía de acceso al predio se da por la Av. Teófilo Borunda, de primer orden y la vialidad primaria propuesta Blvd. Luis H. Álvarez y calle locales Sin nombre. Se observa que esta calle no cuenta con pavimento, son de terracería.
- El promotor no propone cambios a la estructura propuesta del PDU2040, pero sí considera la sección de la calle local con un ancho de 12.00 metros, 8.50 metros de arroyo de calle 3.00 metros de banquetas (1.5 metros cada una). Se recomienda a la Dirección revisar el artículo 120 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, sobre las dimensiones mínimas de las vialidades.
- En el predio se observaron los siguientes elementos de riesgo: trayectoria de un escurrimiento que desemboca al Río Chuvíscar y el área de influencia de una zona de deslizamientos. Además, es cercano al Río Chuvíscar (a 30 metros aproximadamente) y a la falla geológica Falla Chihuahua (220 aproximadamente) se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el artículo 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,
- El predio no cuenta con los servicios hidrosanitarios y de electricidad, ni presenta alguna factibilidad, el promotor menciona que "el manejo de las aguas servidas se realizará a través de fosa séptica para el uso ocasional de eventos a fin de semana. Se resalta que el predio se ubica en la cuenca del Río Chuvíscar 30 metros aproximadamente de su cauce. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los artículos 119, 281 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 8 y 141 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y 119 bis 121, 122 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

- Impacto vial. Conforme a la tabla de compactibilidad de uso de suelo y giro propuesto, está condicionado a un Estudio de Impacto Vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que genere.
  - Estudio Urbano Ambiental. La definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, conforme al PDU 2040 y al artículo 97 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
8. **Oficio DASDDU/239/2023** de fecha 22 de junio de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
  9. **Oficio DDHE/0943/2023** de fecha 27 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
  10. **Oficio DASDDU/433/2023** de fecha 22 de junio del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
  11. **Oficio SJ/DRPA/0774/2023** de fecha 11 de julio del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
  12. **Copia del Acta de la Sesión número 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
  13. **Oficio DASDDU/574/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 23 de agosto de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a aplicarse la propuesta del uso de suelo Mixto Intenso, al tratarse de un predio construido con una situación de hecho, únicamente en la superficie identificada dentro de un predio con uso de suelo Recreación y Deporte de 1,139.4074 metros cuadrados, sin modificar el uso ANVA, que se ubica dentro del predio con una superficie de 1,025.6326 el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental.

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/574/2023 de fecha 23 de agosto de 2023, 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 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 42 celebrada el día 10 de agosto del 2023, 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, estiman 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 "Salón Esmeralda", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por el ciudadano Miguel Reza García, 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 "Salón Esmeralda", en el predio identificado como lote 4, manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental**.

**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 13 días del mes de septiembre del año 2023.

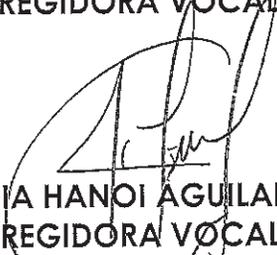
**ATENTAMENTE:**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

  
**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

  
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**

  
**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**

  
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**

  
**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**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 LE CIUDADANO MIGUEL REZA GARCÍA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "SALÓN ESMERALDA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 4, MANZANA 8, ZONA 1 DEL POBLADO LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,165.04 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL A MIXTO INTENSO Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/574/2023

Chihuahua, Chih., 23 de agosto de 2023

**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 del **C. Miguel Reza García**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1 del Poblado Labor de Terrazas**, con una superficie total de **2,165.04m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Salón Esmeralda”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/374/2023 de fecha 29 de mayo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Salon Esmeralda”** 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. 294/2023 de fecha 13 de junio de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Salon Esmeralda”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/239/2023 de fecha 22 de junio de 2023** 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/0943/2023 de fecha 27 de junio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/433/2023 de fecha 22 de junio 2023**, 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/0774/2023 de fecha 11 de julio de 2023** 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 **"Salon Esmeralda"** fue presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto de 2023** 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 aplicarse la propuesta del uso de suelo Mixto Intenso, al tratarse de un predio construido con una situación de hecho, ÚNICAMENTE en la superficie identificada dentro de un predio con uso de suelo Recreación y Deporte de 1,139.4074m<sup>2</sup>, sin modificar el uso ANVA, que se ubica dentro del predio con una superficie de 1,025.6326 el cambio de uso de suelo Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental a Mixto Intenso y Área Natural de Valor Ambiental.**

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. Oficios No. DASDDU/374/2023 de fecha 29 de mayo de 2023, 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. 294/2023 de fecha 13 de junio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/239/2023 de fecha 22 de junio de 2023 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/0943/2023 de fecha 27 de junio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/433/2023 de fecha 22 de junio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0774/2023 de fecha 27 de junio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Salon Esmeralda".

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**Estudio de Modificación Menor al  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,  
denominado**

**“Salón Esmeralda”**

cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto intenso (M3) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) en la misma proporción ANVA para el Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, municipio de Chihuahua

**Promotor**

C. Miguel Reza García

**Director Responsable en Urbanismo**

Arq. Jesús Alfonso Vargas González

D.R.U 033

**Mayo de 2023**

**INDICE**

Introducción

**I. Fundamentación jurídica****II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

**III. Diagnóstico**

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

**IV. Normatividad****V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

**VI. Programación e Instrumentación**

Bibliografía

Planos

Créditos

Anexos

## Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización 2021, (PDU visión 2040 vigente), consistente en el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), para el predio urbano identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, municipio de Chihuahua, con una superficie de terreno de 2,165.04 m<sup>2</sup>, según Título de Propiedad.

El predio se orienta al reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de eventos", existente al interior del predio, y que es compatible con los usos habitacionales y de recreación y deporte existentes en la zona, de acuerdo a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente.

El presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de cambio de uso de suelo propuesto, y obtener la autorización respectiva, en la que se haga constar el uso solicitado. Esta acción pretende contribuir al desarrollo económico y consolidación de servicios cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras.

## **I - Fundamentación Jurídica**

El estudio de planificación urbana denominado "Salón Esmeralda" considera al predio urbano identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, en la ciudad de Chihuahua y municipio de Chihuahua con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, y se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo requerido.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización<sup>1</sup> se fundamenta jurídicamente, en lo siguiente:

### **ÁMBITO FEDERAL**

#### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos <sup>2</sup>**

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

**Artículo 73.** El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

**Artículo 115.** Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; 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; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

---

<sup>1</sup> Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

<sup>2</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

## **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano<sup>3</sup>**

### **Atribuciones de los Municipios**

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

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

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

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

---

<sup>3</sup> Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

## ÁMBITO ESTATAL

### Constitución Política del Estado de Chihuahua<sup>4</sup>

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. 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.

### Ley de Planeación del Estado de Chihuahua<sup>5</sup>

**Artículo 1.** Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

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

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

**Artículo 7.** Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

---

<sup>4</sup> Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

<sup>5</sup> Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

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

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua<sup>6</sup>**

**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:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- 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.
- 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 correspondiente de:
  - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. 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.

#### **Sistema de planeación para el 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:

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

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

---

<sup>6</sup> Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

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.

### **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:

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.

### **Actualización o modificación de los Planes Municipales**

**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.

### **Zonificación Primaria**

**Artículo 88.** Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

### **Criterios de Zonificación Secundaria**

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

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
  - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
  - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
  - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

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

## ÁMBITO MUNICIPAL

### Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua<sup>7</sup>

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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;

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, re lotificación 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;

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.

---

<sup>7</sup> Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

### **Proceso de aprobación**

El proceso de aprobación para el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que 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.

### **Aprobación y consulta**

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

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

### **Procedimiento para la formulación y aprobación**

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la 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.

### **Publicación y registro**

**Artículo 79.** Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

**Difusión**

**Artículo 80.** La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

**Código Municipal para el Estado de Chihuahua <sup>8</sup>**

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 Libre y Soberano de Chihuahua.

**Artículo 72.** Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:

- 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;

---

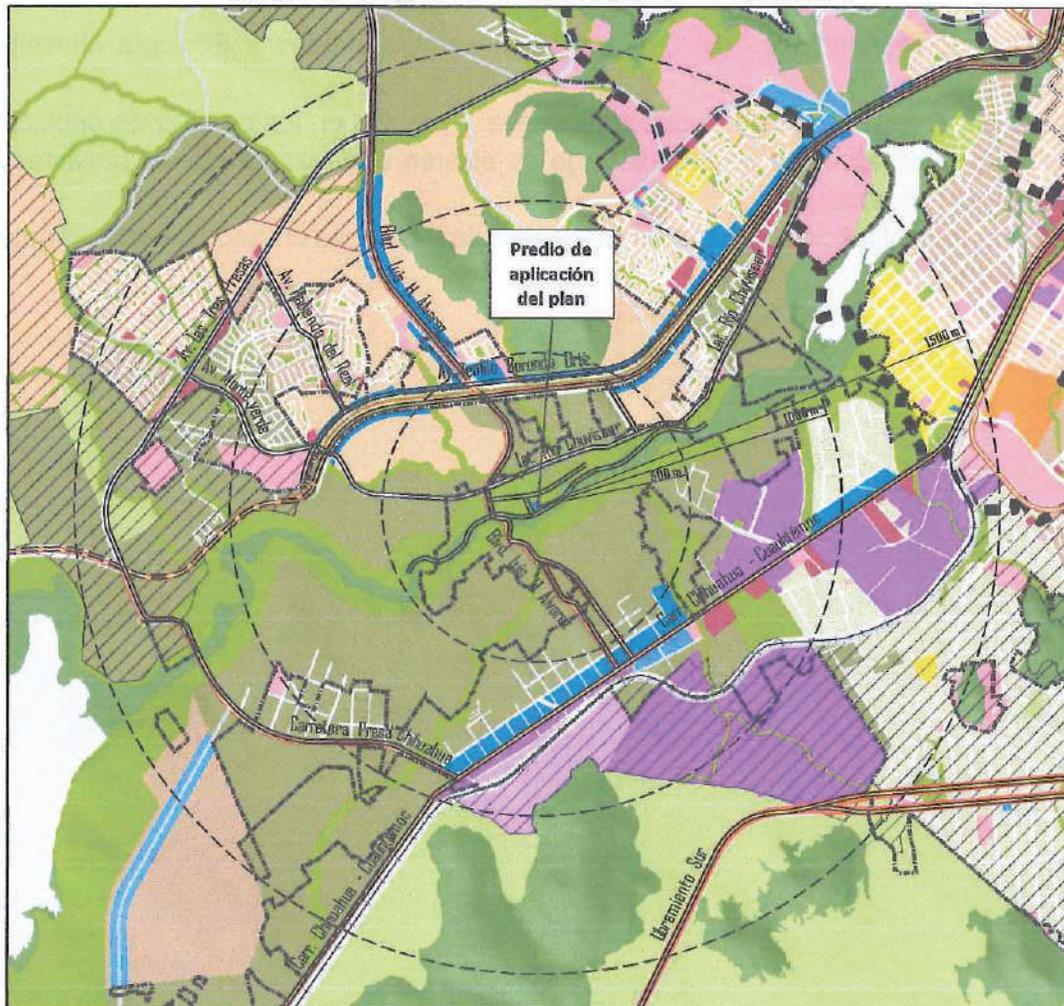
<sup>8</sup> Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

## II - Antecedentes

### Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana denominado **"Salón Esmeralda"**, para el modificación menor al PDU visión 2040 vigente, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en relación al aprovechamiento urbano y su compatibilidad, en un predio con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, que cuenta con uso de suelo Recreación y Deporte (RD) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, y uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) en 1,025.6326 m<sup>2</sup>. Con ello, se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto intenso (M3) en la misma superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), para el predio identificado Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, en la ciudad de Chihuahua; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para el reconocimiento de un establecimiento tipo "Salón de eventos" mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, y conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso de Área de Valor Ambiental (ANVA) de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización.

El predio colinda con vialidad local "sin nombre", y que se vinculan con otras vialidades al sur con la av. Carretera Chihuahua - Cuauhtémoc, y al norte, con la av. Teófilo Borunda y otras de la zona de estudio como la Lateral Rio Chuvíscar.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversos fraccionamientos y colonias dentro del polígono de estudio como son: Real Saratoga y Real Saratoga etapa II, Hacienda Carlota, Hacienda Isabela, Alleza Boreal, y se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H25, y H35, y H45, así como Comercio y Servicios y Mixto moderado, como el solicitado para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, Mayo 2023.

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado "Salón Esmeralda", cuenta con Título de Propiedad No. 000000038637, expedido por instrucciones del C. Ernesto Zedillo Ponce de León, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los Artículos 27 Fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68, 69 y demás relativos de la Ley Agraria, así como en el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, que ampara el solar urbano identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, en favor de Miguel Reza García, de conformidad con el Acta de Asamblea de fecha 01 de Agosto de 1998, cuya inscripción obra en el Registro Agrario Nacional, bajo el Folio No. 08TM00000644, dado por el Delegado del Registro Agrario Nacional C. Ing. E. Alan Caraveo Camargo, en la Chihuahua, Chihuahua a los 29 días del mes de octubre de 1998. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



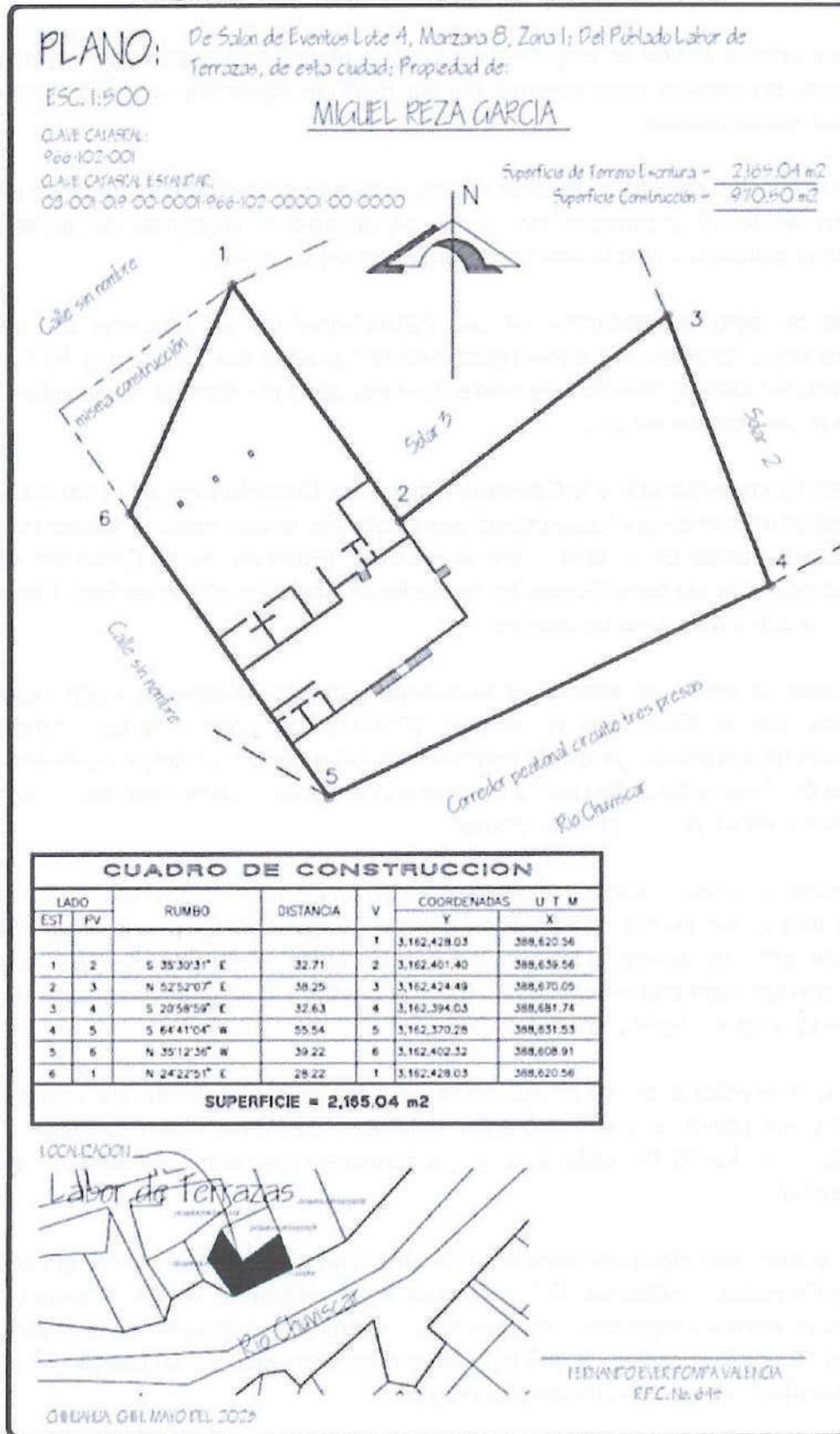
*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

Imagen 4. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación de plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Mayo 2023.

### **Estructura urbana.**

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano, cercano a la zona de estudio.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona en proceso de consolidación en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, como la solicitada para el predio de estudio.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H45 al noroeste del polígono, y H35 al noreste. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de comercio sobre la Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto se localiza colindante a la av. Teófilo Borunda Ortiz, Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5) y, Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc cercanas al predio de estudio. El predio se localiza a 300 m del Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5), y colinda a calles sin nombre.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente, ésta conectándose por el Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5) como vialidad primaria 300 m aproximadamente del predio, ya que le permite vincularse con importantes vialidades de Primer Orden como Av. Teófilo Borunda Ortiz, y Carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

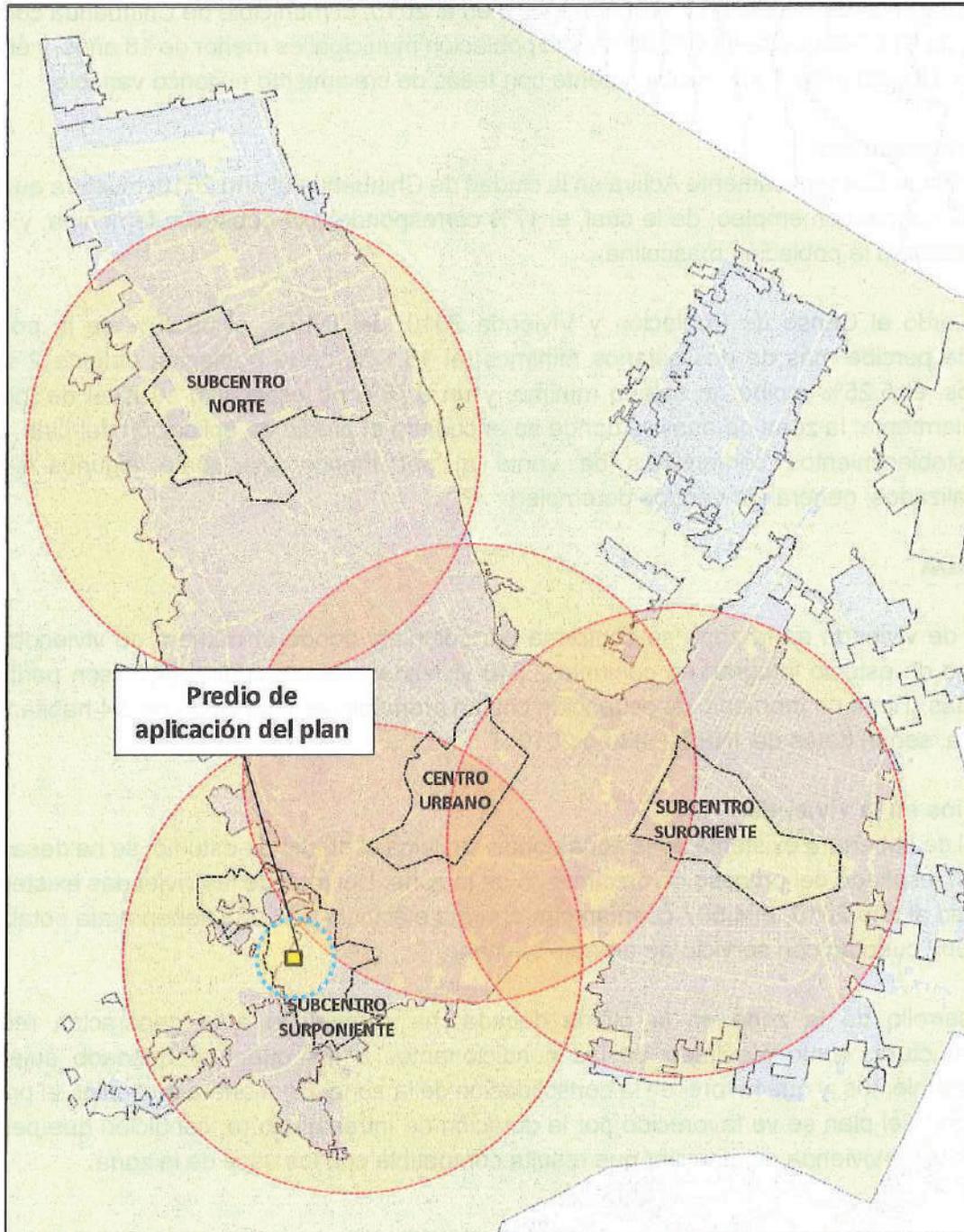
Este aprovechamiento orientado al reconocimiento de un establecimiento tipo "*Salón de Eventos*" existente al interior del predio de aplicación del plan, y que contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo Mixto intenso (M3) solicitado, es compatible con los usos predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano al Blvd. Luis H. Álvarez y la av. Teófilo Borunda,

La zona en que se ubica el predio de aplicación del plan, se localiza dentro del área de influencia del subcentro sur poniente, y cercano a las vialidades de primer orden carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, y av. Teófilo Borunda Ortiz, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) y Área de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto intenso (M3) y ANVA en la misma proporción, en el predio, mediante el estudio de planeación urbana denominado "*Salón Esmeralda*", y que permita el reconocimiento de un establecimiento de tipo "*Salón de eventos*", existente al interior del predio.

Esta acción urbana promoverá el reconocimiento del establecimiento de tipo "Salón de eventos", existente en el predio, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del PDU visión 2040 vigente, posibilitando el cambio de uso de suelo Recreación y Deporte (RD) y Área de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto intenso (M3) y ANVA en la misma proporción, y que dicha acción urbana, contribuye a la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6.- Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

### **III - DIAGNÓSTICO**

#### **Análisis Demográfico**

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. El 35% de la población municipal es menor de 18 años, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable.

#### **Sector económico**

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

### **VIVIENDA**

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 2,540 viviendas, de las cuales 2428 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

#### **Servicios en la vivienda**

El nivel de cobertura existente en la zona donde se ubica el predio de estudio, se ha desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de la zona en la última década, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de infraestructura, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona.

## Medio Natural

### Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada "Semiárida", identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

### Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

### Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

Tabla 2. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

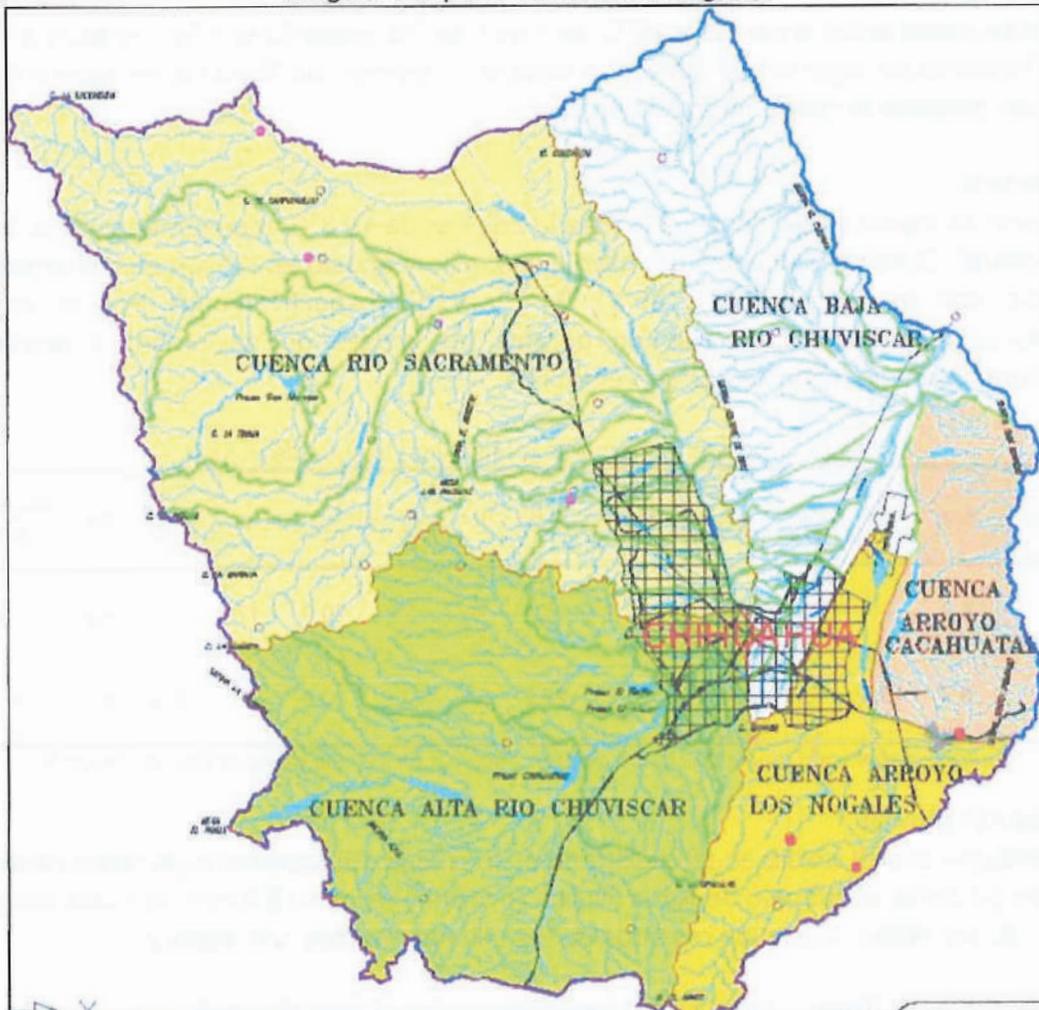
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
<b>Promedio total</b>	<b>9.1</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>10.2</b>	<b>18.7</b>	<b>40.1</b>	<b>102.7</b>	<b>108</b>	<b>83.9</b>	<b>26</b>	<b>7.7</b>	<b>11</b>	<b>427.2</b>

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

### Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca arroyo Las Escobas. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Las Escobas. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Mayo 2023.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica "Cuenca Alta Río Chuvíscar", abarcan parte de la zona poniente, y sur poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Chuvíscar.

### Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar, y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al oriente del mismo.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “Las Escobas” y el “Río Chuviscar”, localizado al sur de la zona de estudio, y que cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

Su trayectoria cruza las colonias: Real Saratoga y Real Saratoga etapa II, Hacienda Carlota, Hacienda Isabela, Alleza Boreal, que integran la zona de estudio, donde se localiza el predio de aplicación del plan.

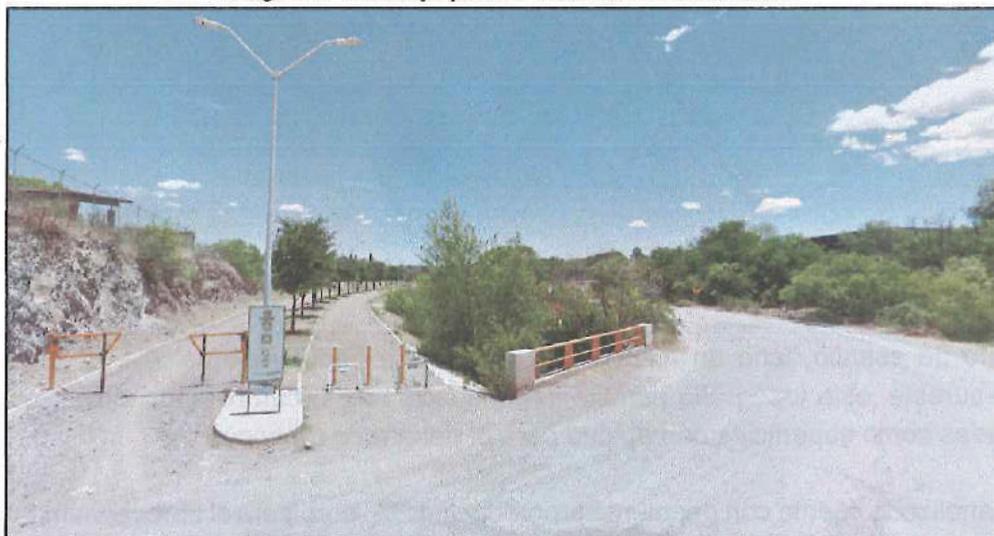
La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos en sentido noroeste- sureste por las calles colindantes al predio, hacia el arroyo Las Escobas. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle sin nombre colindante a predio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Imagen 9. Desalojo pluvial hacia el río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

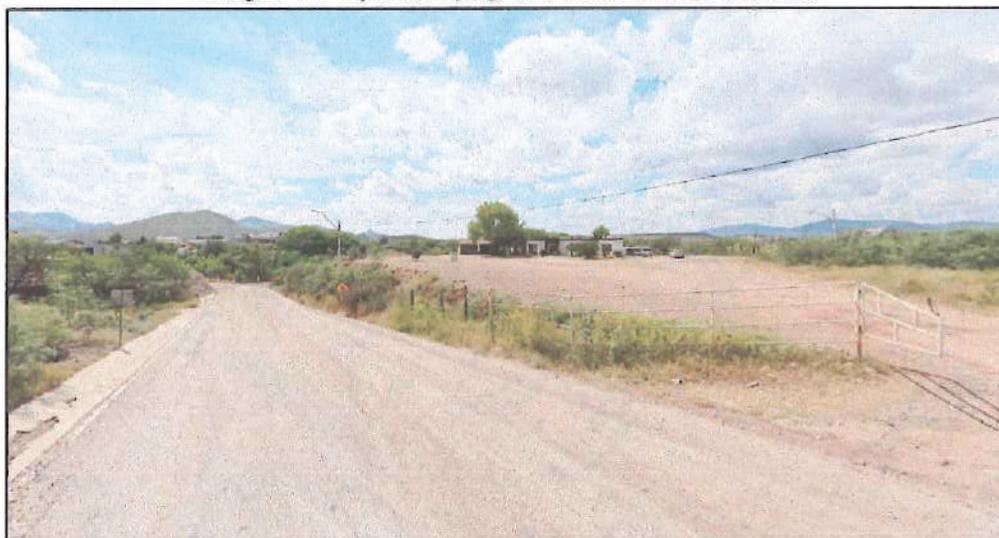


Imagen 11. Tipo de topografía de la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Imagen 12. Tipo de topografía de la zona de estudio.



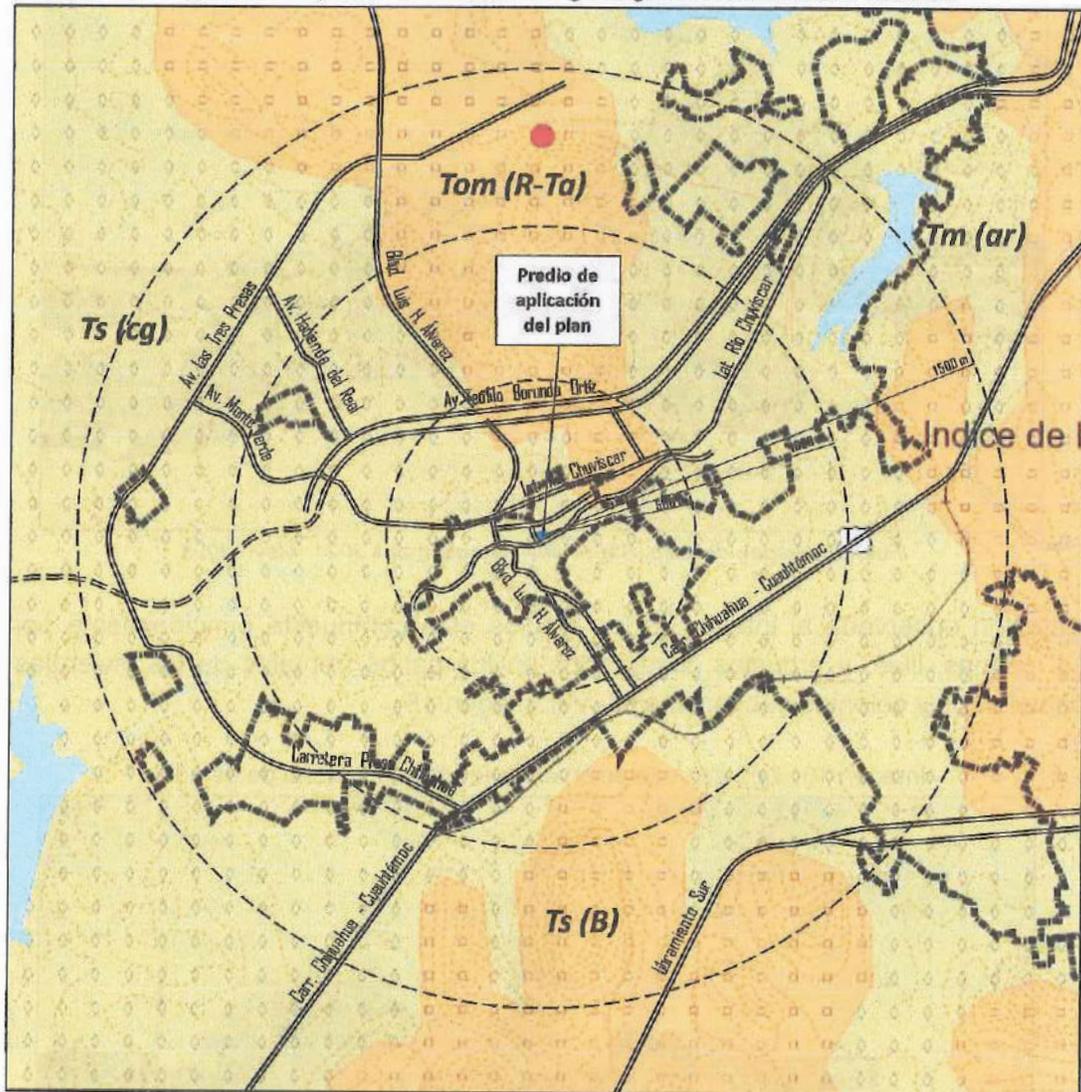
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.



**Geología**

Dentro de la zona de estudio se compone de varios estratos de suelo; en su mayoría suelos de tipo Ígneas Extrusivas como lo es Basalto *Ts(B)* dispersos en la zona sur, así como Riolita-Toba ácida *Tom (R-Ta)* situado en la zona norte, oriente y sur el predio. Ver imagen 14.

Imagen 14. Mapa de características geológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

La zona de estudio también se caracteriza por estratos de suelo de roca sedimentaria de tipo conglomerados *ts (cg)* extendiéndose de poniente-oriente. En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano.

### Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias que conforman en la zona de estudio. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios frontales de las viviendas de los fraccionamientos y colonias habitacionales. Ver imagen 16.

Imagen 16. Tipo de vegetación en viviendas de la zona de estudio.



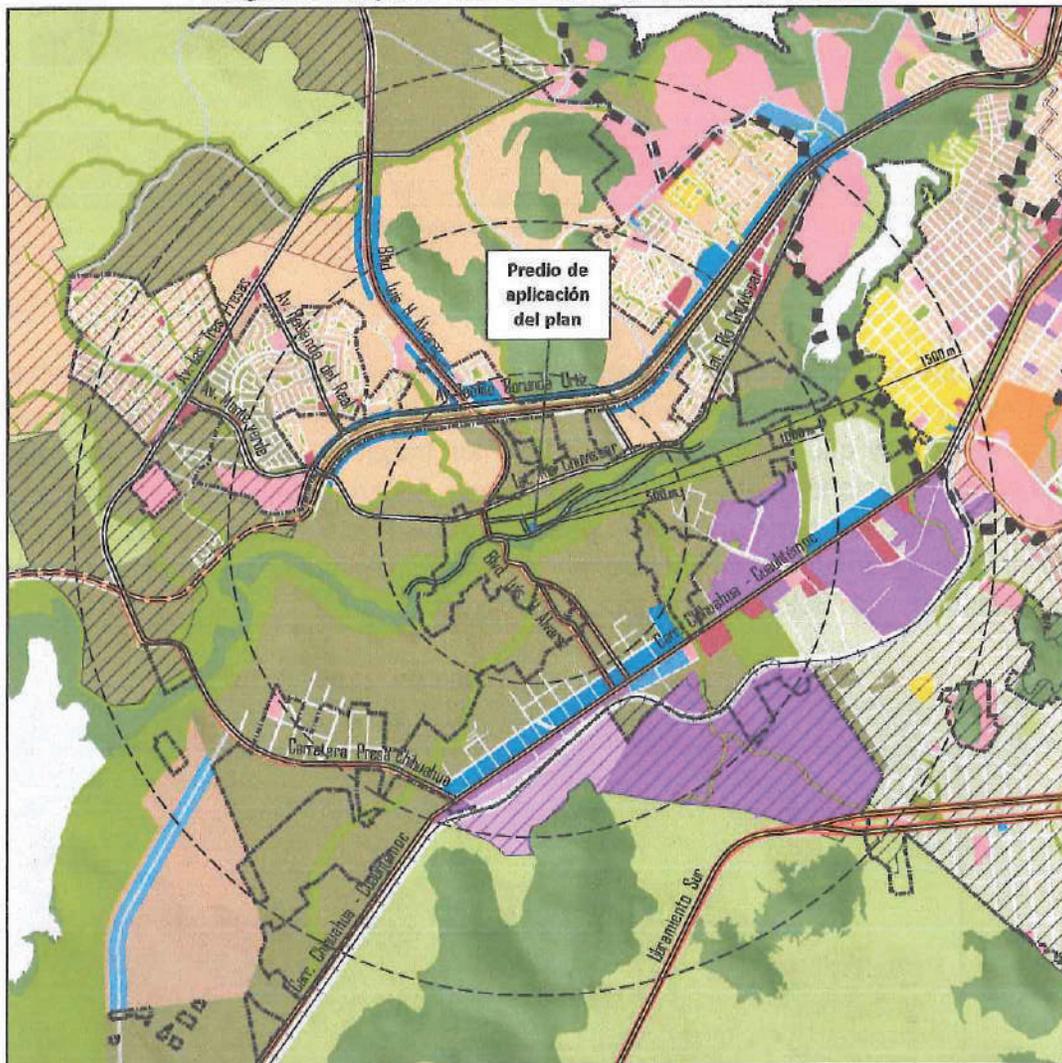
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

## MEDIO FISICO

### Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan por uso Habitacional H25, H35, y H45 con vivienda de media densidad integrada en fraccionamientos y colonias, así como mixto moderado y mixto Intenso, y comercio y servicios, localizados en vialidades de Primer Orden que cruzan la zona de estudio como la av. Teófilo Borunda Ortiz, lateral. Rio Chuviscar y carretera Chihuahua-Cauhtémoc. Ver imagen 17.

Imagen 17. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte, localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre los que destacan: Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua, estación 7 de Bomberos, el parque Metropolitano Tres presas el Rejón, y afuera del área de estudio, otros equipamientos importantes como la Teatro de la Ciudad, Hospital General Regional 1 unidad Morelos. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo en la zona de estudio Parque Presa el Rejón.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, y H45, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Real Saratoga y Real Saratoga etapa II, Hacienda Carlota, Hacienda Isabela, Alleza Boreal donde se localiza el predio de estudio. El predio existente en la zona presenta un uso de suelo de Recreación y Deporte y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) en la misma proporción, con reconocimiento de un establecimiento de tipo "Salón de eventos". Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### **Comercio y servicios.**

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Teófilo Borunda Ortiz y la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversos fraccionamientos de uso habitacional, y que, al ser una zona en proceso de consolidación con algunas reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 20.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de eventos" existente en el predio, requerido para el adecuado desarrollo de la zona.

Imagen 20. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Teófilo Borunda Ortiz y Retes, carretera Chihuahua-Cuauhtémoc.

El cambio de uso de suelo que promueve el presente estudio de planeación de Recreación y Deporte (RD) y Área de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto intenso (M3) y ANVA en la misma proporción, para el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de eventos" existente en el predio, se sustenta en la existencia de giros similares en predios de la zona en donde se localiza el predio de aplicación del plan, y que es compatible a su vez, con el uso de Recreación y Deporte existente en su entorno. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal y barrial, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por pre escolar y primarias.

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del subcentro sur poniente, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: como Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua, el Teatro de la Ciudad, Hospital General Regional 1 unidad Morelos, entre otros. Cercanos a la zona de estudio, se identifican la Estación de Bomberos No. 7, el parque Metropolitano Tres presas el Rejón y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos de equipamiento en la zona de estudio.

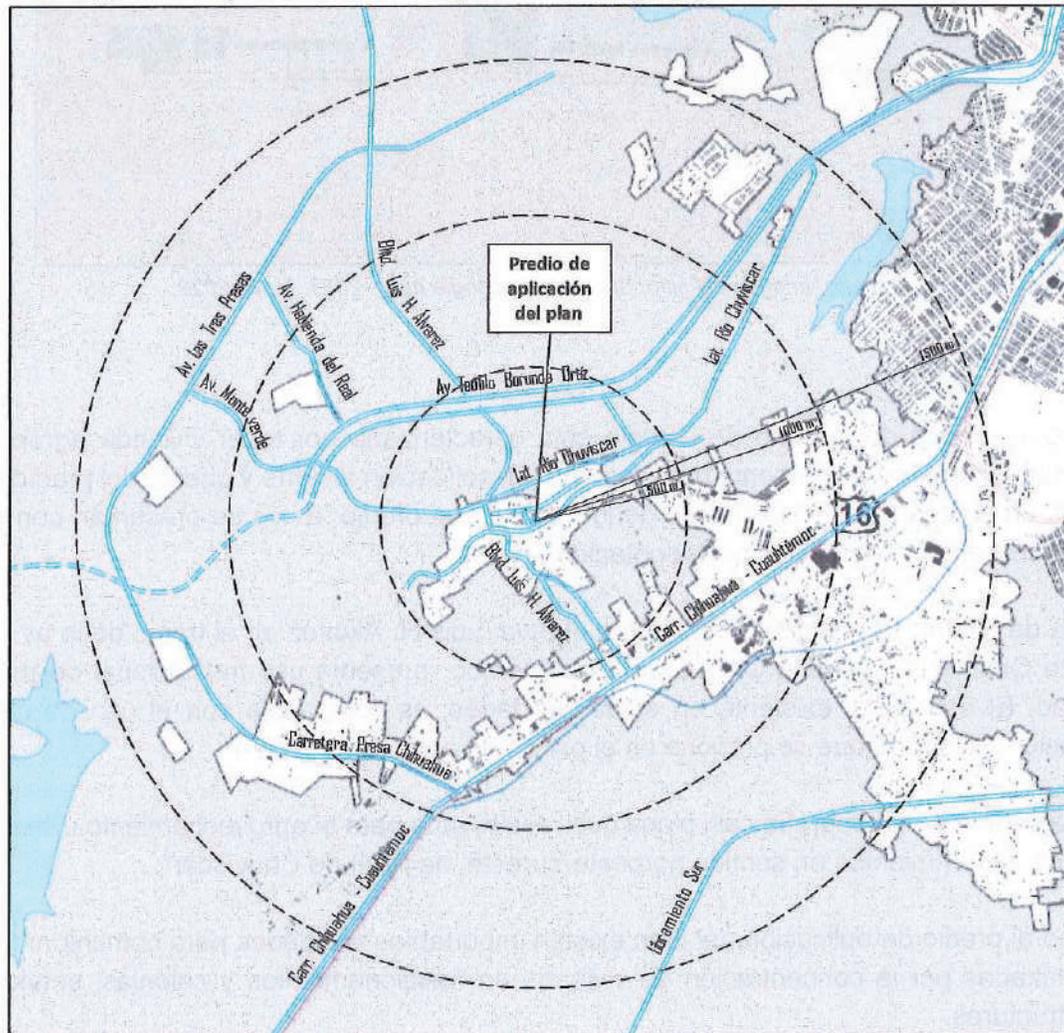


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

## PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, sexta actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Según datos del PDU visión 2040, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo para el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de eventos" se refiere a un lote, que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación de las colonias circundantes. Ver imagen 24.

Imagen 24. El predio de aplicación del plan se encuentra desarrollado.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

## IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en fraccionamientos, la cual presenta un estado de consolidación al norte y oriente del predio, tantas colonias en proceso de consolidación donde se sitúa el predio; estos se presentan con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

La zona de estudio, y principalmente sobre el Blvd. Luis H. Álvarez en el tramo de la av. Teófilo Borunda Ortiz, y la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc presenta uso habitacional de muy baja densidad. El uso mixto existente en estas vialidades, es compatible con el uso de suelo de Recreación y Deporte que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido noroeste-sureste, hacia el río Chuisca.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos y colonias, servidos con infraestructuras.

El predio de estudio colinda con vía pública sin nombre, y se conecta a través del Blvd. Luis H. Álvarez, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación al norte con la av. Teófilo Borunda Ortiz y al sur con la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el funcionamiento del salón de eventos.



Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. Teófilo Borunda Ortiz, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento transporte existente



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

### **Equipamiento educativo.**

El equipamiento de tipo educativo localizado en el radio de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como la “Escuela Primaria Federal Ángel Posada” sobre el Blvd. Luis H. Álvarez. Así mismo, se identifica dentro del radio de estudio el equipamiento de cobertura urbana representado por la Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento educación; la Universidad del Valle de México (UVM) Chihuahua.

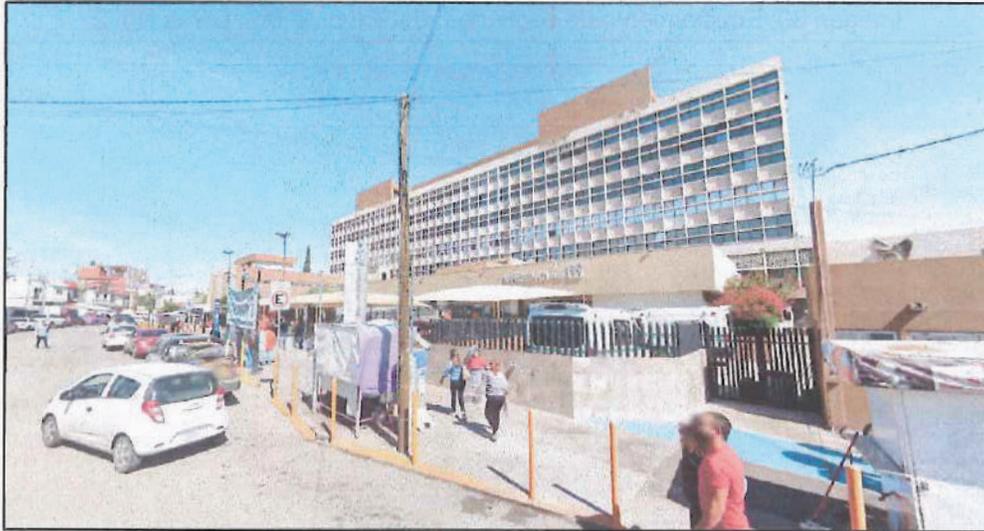


*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

### Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital General Regional 1 unidad "Morelos" localizado a aproximadamente 9 km al noreste del predio de aplicación del plan, sobre la av. Universidad, y el Sanatorio Palmare, localizado a aproximadamente 6.3 kilómetros al sureste del predio sobre av. Zarco; se ubican fuera del radio de estudio. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento de salud de servicio a la zona de estudio.

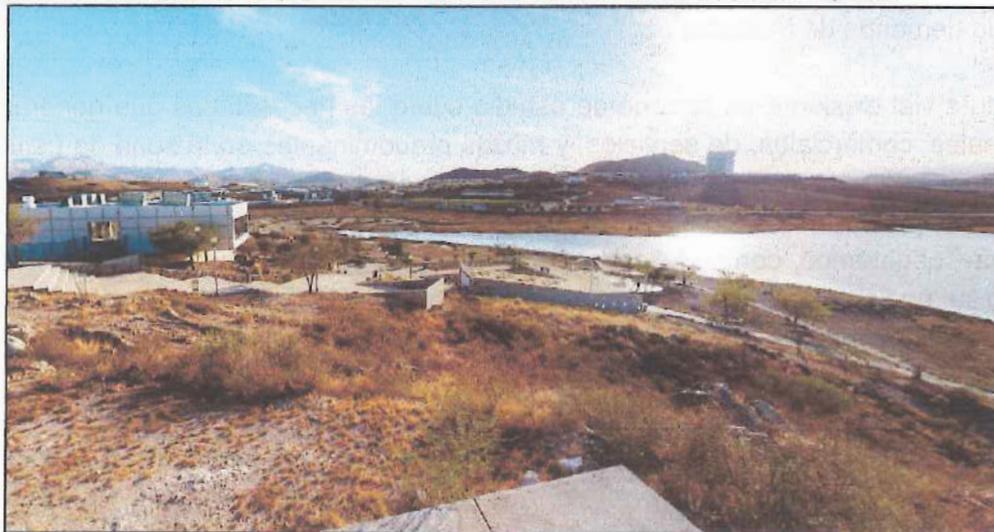


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### Equipamiento recreación y deporte.

El tipo de equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en el conjunto del parque Metropolitanito Tres Presas el Rejón a una distancia aproximada de 3.4 km al sureste del predio de aplicación de plan. Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 7, localizadas sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz, cercano a la presa Chuvistar.

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la Av. Teófilo Borunda, y Blvd Luis H. Álvarez, hasta la calle que conecta al predio ver mapas. Ver imagen 30.

Imagen 30. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 2.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

## MOVILIDAD

La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades de primer orden como la av. Teófilo Borunda Ortiz, Lat. Chuvistar, la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc, como vialidad primaria el Blvd. Luis H. Álvarez y su conexión con el subcentro sur poniente, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

## Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la av. Teófilo Borunda Ortiz, carretera Chihuahua-Cauhtémoc, establecidas como de primer orden, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda a calles sin nombre, localizado a 300 m. del Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5), que se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 31.

Imagen 31. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

El cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle "sin nombre" con la cual colinda (vía pública reconocida) y que da acceso al predio de aplicación del plan. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación al predio de aplicación del plan:

**Vialidad de primer orden**

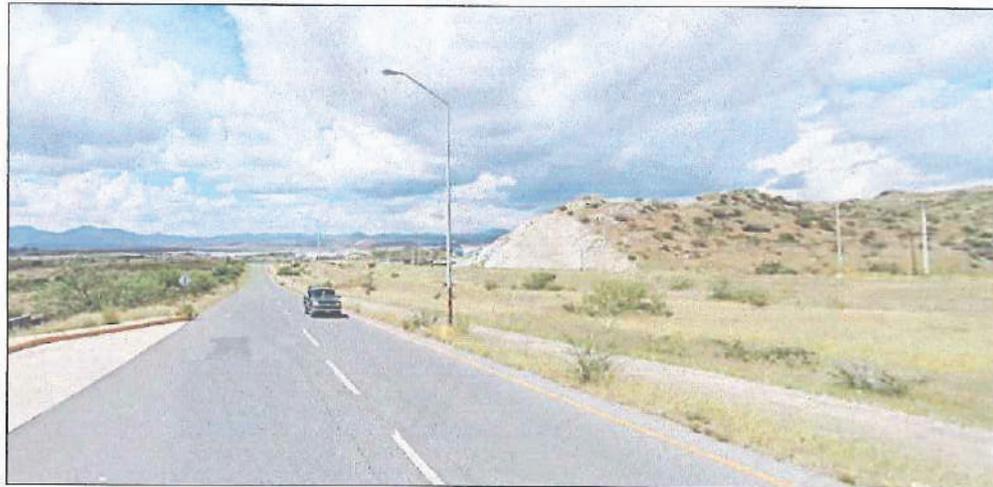
La av. Teófilo Borunda es una vialidad de Primer orden con sección de 33.00 m, a 100.00 m con tres carriles de circulación por sentido de 10.50 m, y camellón central para separación de sentidos de circulación de ancho variable, y banquetas peatonales de 2.50 m. Ver Imagen 32 y 33.

Imagen 32. Vialidad Primer orden, Av. Teófilo Borunda.



Carr. a Cuauhtémoc a Fracc. Diamante Reliz.  
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

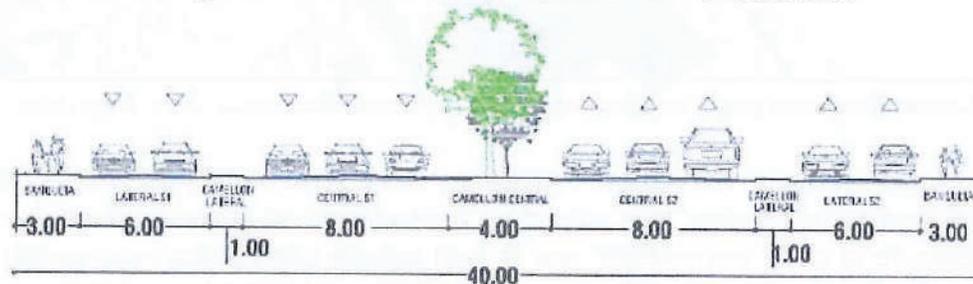
Imagen 33. Vialidad Primer orden, Av. Teófilo Borunda.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

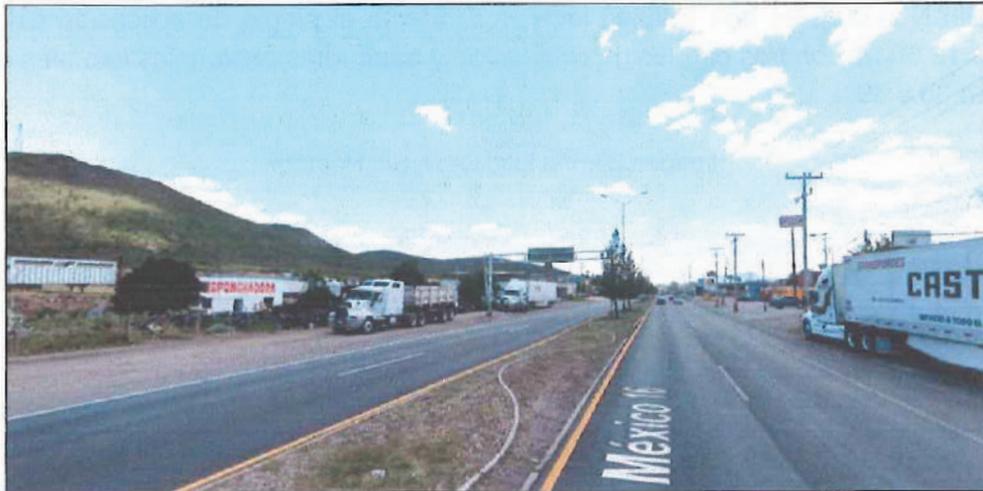
La carretera a Cuauhtémoc; es una vialidad de primer orden con sección de 40.00 m, con carriles centrales de 8.00 m y laterales de 6.00 m, camellones central e intermedios de 4.00 m y 1.00 m respectivamente, y banquetas peatonales de 3.00 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad Primer orden, Carretera a Cuauhtémoc.



Perif. Francisco R. Almada a Av. Teófilo Borunda.  
 Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 35. Vialidad Primer orden, Carretera a Cuauhtémoc.

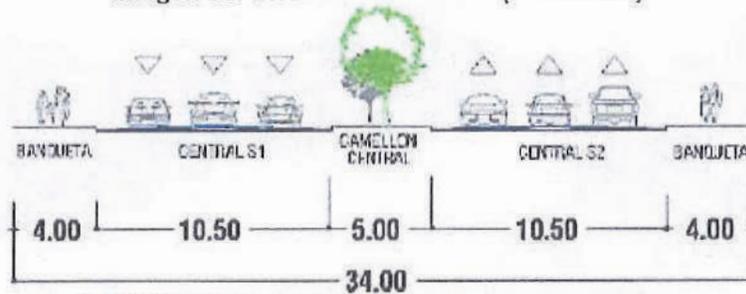


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023

### Vialidad primaria

El Blvd. Luis H. Álvarez, es vialidad primaria con sección de 34.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central y banquetas peatonales laterales de 4.00 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5).



Av. Teófilo Borunda a Carretera Chihuahua a Cuauhtémoc

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 37. Blvd. Luis H. Álvarez (Poniente 5).

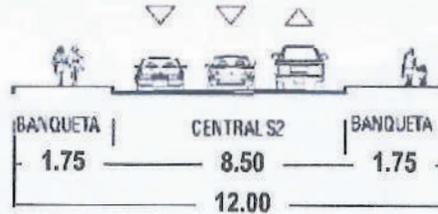


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

**Vialidad local**

La calle "Sin Nombre", es una vialidad local, (colindante al predio de aplicación del plan) con sección de 12.00 m, con tres carriles de circulación y banquetas peatonales laterales de 1.75 m. Ver Imagen 38 y 39.

Imagen 38. Vialidad local, Sin Nombre.



Av. Lateral Río Chuviscar a Río Chuviscar  
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

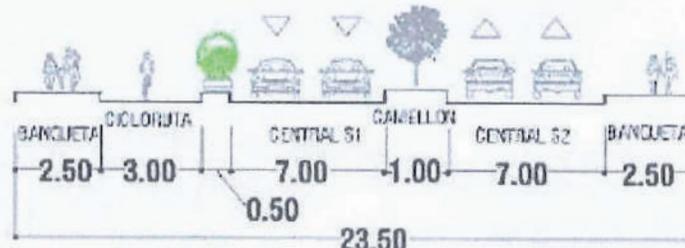
Imagen 39. Vialidad local. Sin Nombre.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

La calle Lateral río Chuviscar, es una vialidad local, con sección de 23.50 m, con dos carriles de circulación, camellón central de 1.00 m para separación de sentidos de circulación y banquetas peatonales laterales de 2.50 m y cicloruta de 3.00 m Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad local, Lateral río Chuviscar.



Av. Lateral Río Chuviscar a Río Chuviscar  
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 41. Vialidad local, Lateral río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Av. Zarco "Zootecnia" y Campesina, esta última circulando sobre la av. Teófilo Borunda Ortiz, cercano al predio de aplicación del plan, comunicándolo con otras partes de la ciudad. Ver imagen 42.

Existen, además, otras rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio, y que son de tipo Convencionales: Ruta convencional RC-01 Av. Zarco "Esperanza", que comunican con la zona al oriente de la ciudad, la Ruta Convencional RC-02 Zarco "Martin López".

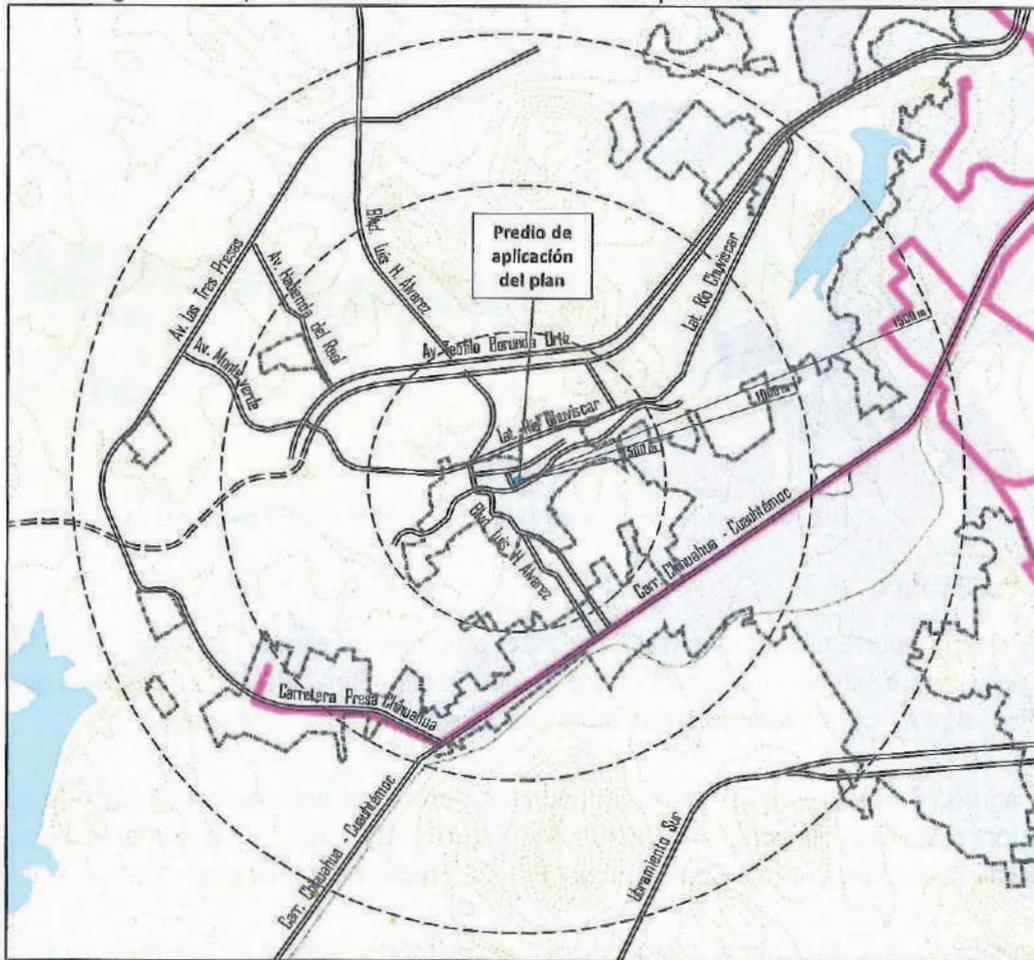
La trayectoria de la Ruta Troncal 1 se localiza a aproximadamente 8,200 metros al nororiente del predio de aplicación del plan. Esta ruta tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 43.

Imagen 43. Ruta Troncal 1 de transporte público sobre la av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Imagen 42. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan por la Av. Teófilo Borunda, Av. Zarco, y la carretera Chihuahua-Cuauhtémoc. Ver imagen 44.

Imagen 44. Ruta de transporte público sobre la av. Zarco.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.





### Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Chuviscar, siendo conducidos mediante el río Chuviscar, con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al sur del polígono, a aproximadamente 70 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 47.

Imagen 47 Desalojo pluvial hacia el río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle "Sin Nombre", con rumbo al río Chuviscar, y que cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el. Ver imagen 48.

Imagen 48. Desalojo pluvial sobre calle sin nombre colindante a predio.



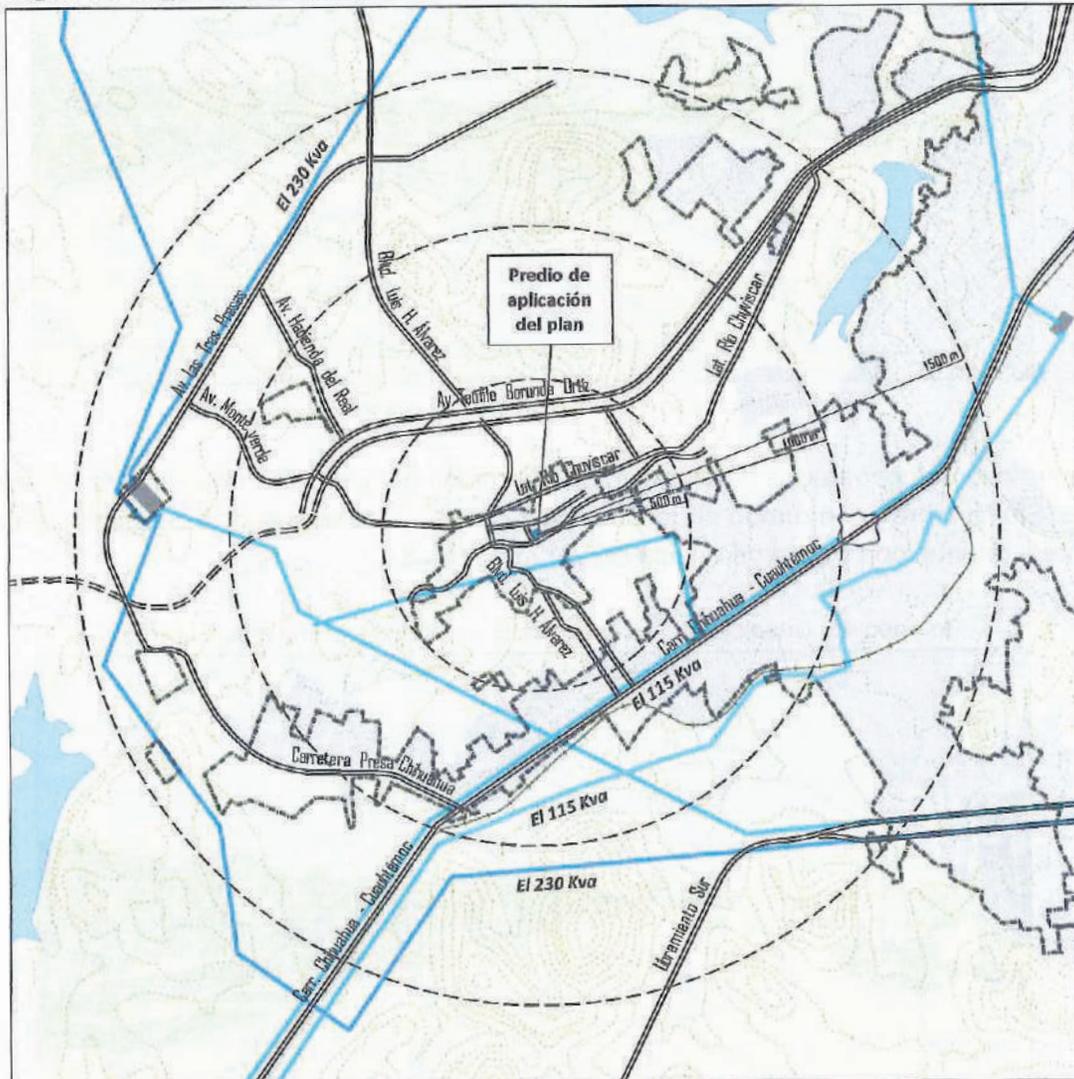
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### Energía Eléctrica

La zona de estudio, se localiza una línea de distribución 230 Kva sobre la trayectoria de la av. Tres presas" y rumbo a la sub estación eléctrica cercana a la UVM, al poniente el predio de estudio, y que provee el servicio a la zona poniente de la ciudad.

Existe una segunda línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre la Carretera Chihuahua-Cauhtémoc, con trayectoria en sentido norponiente -suroriente, derivando varias líneas que cruzan la zona. La más cercana se ubica a aproximadamente 150 metros al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 49.

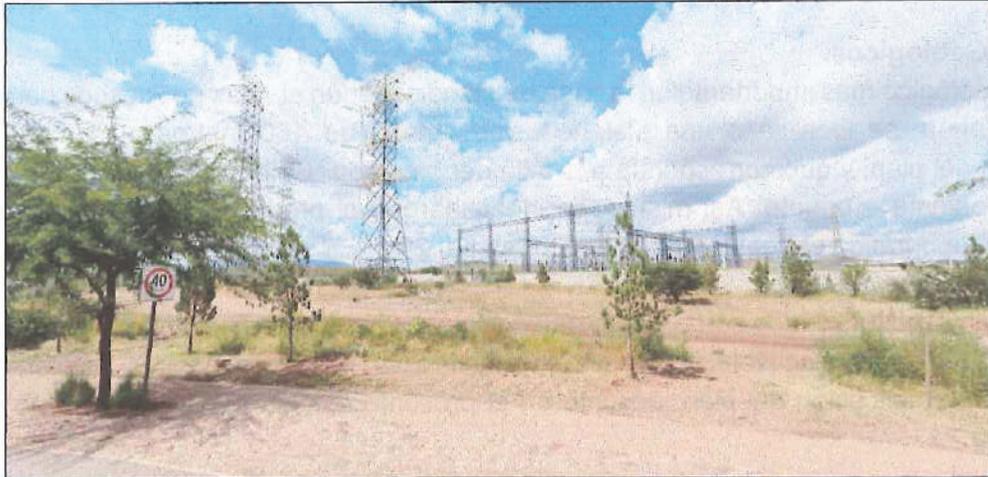
Imagen 49. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

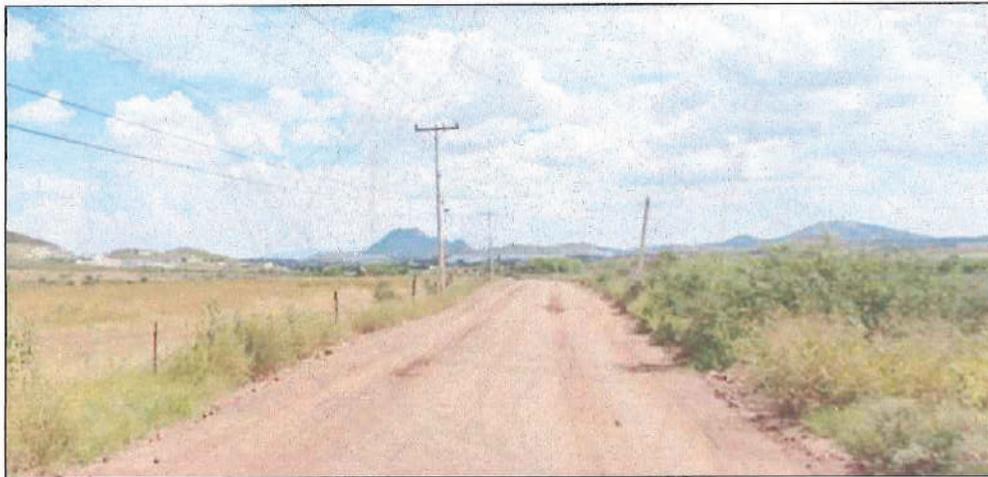
La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, el cual cuenta actualmente, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 50 a 52.

Imagen 50. Infraestructura de energía eléctrica en av. Subestación eléctrica



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Imagen 51. Red de energía eléctrica de 115 Kva cercano al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Imagen 52. Infraestructura de energía eléctrica en calle "Sin nombre".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

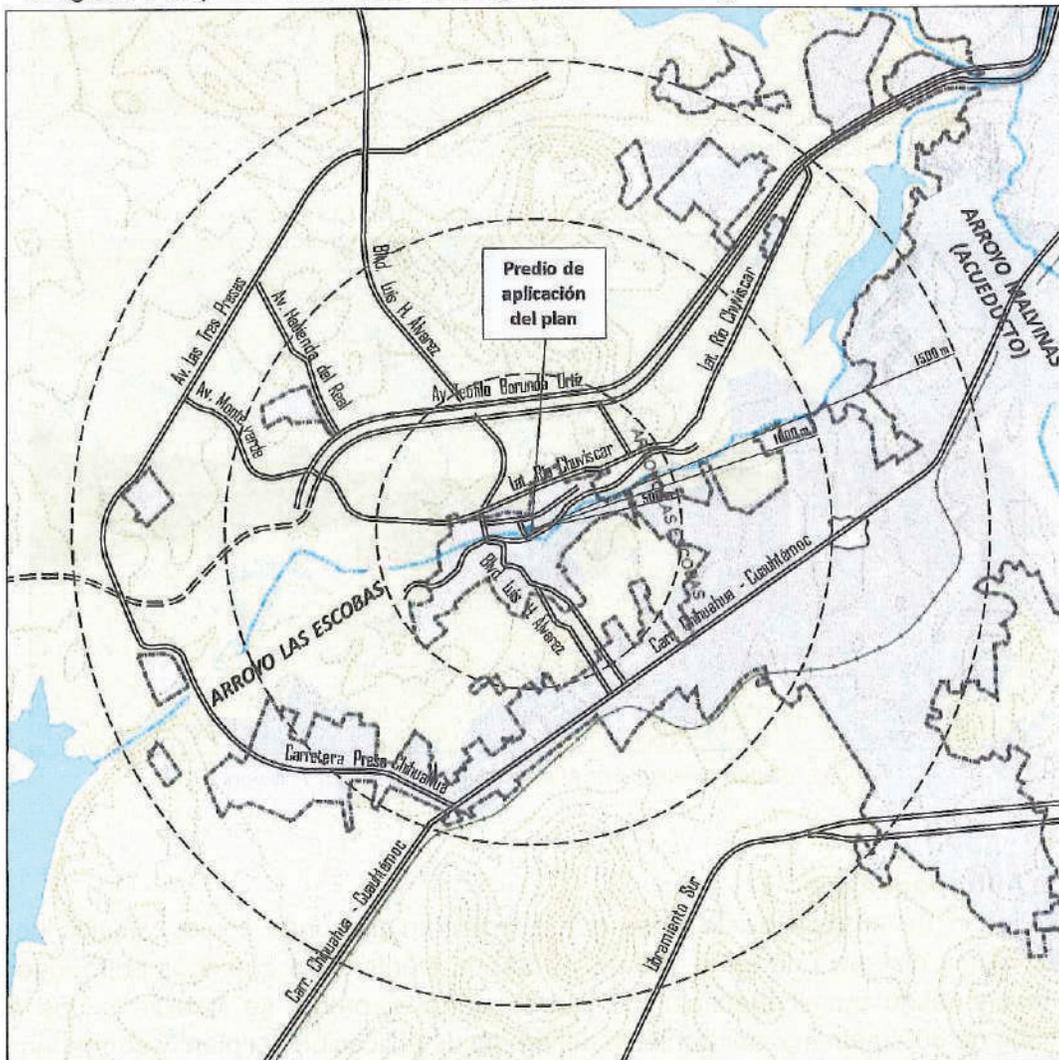


**Riesgos Hidro meteorológicos**

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle “Sin Nombre”, con rumbo al río Chuviscar, y que cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten el funcionamiento del establecimiento tipo “Salón de eventos” existente al interior del predio de aplicación del plan, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 54.

Imagen 54. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos en sentido noroeste- sureste por las calles colindantes al predio, hacia el arroyo Las Escobas. Con rumbo al río Chuviscar Ver imagen 55 y 56.

Imagen 55. Desalojo pluvial sobre calle sin nombre colindante a predio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Imagen 56. Desalojo pluvial hacia el río Chuviscar.



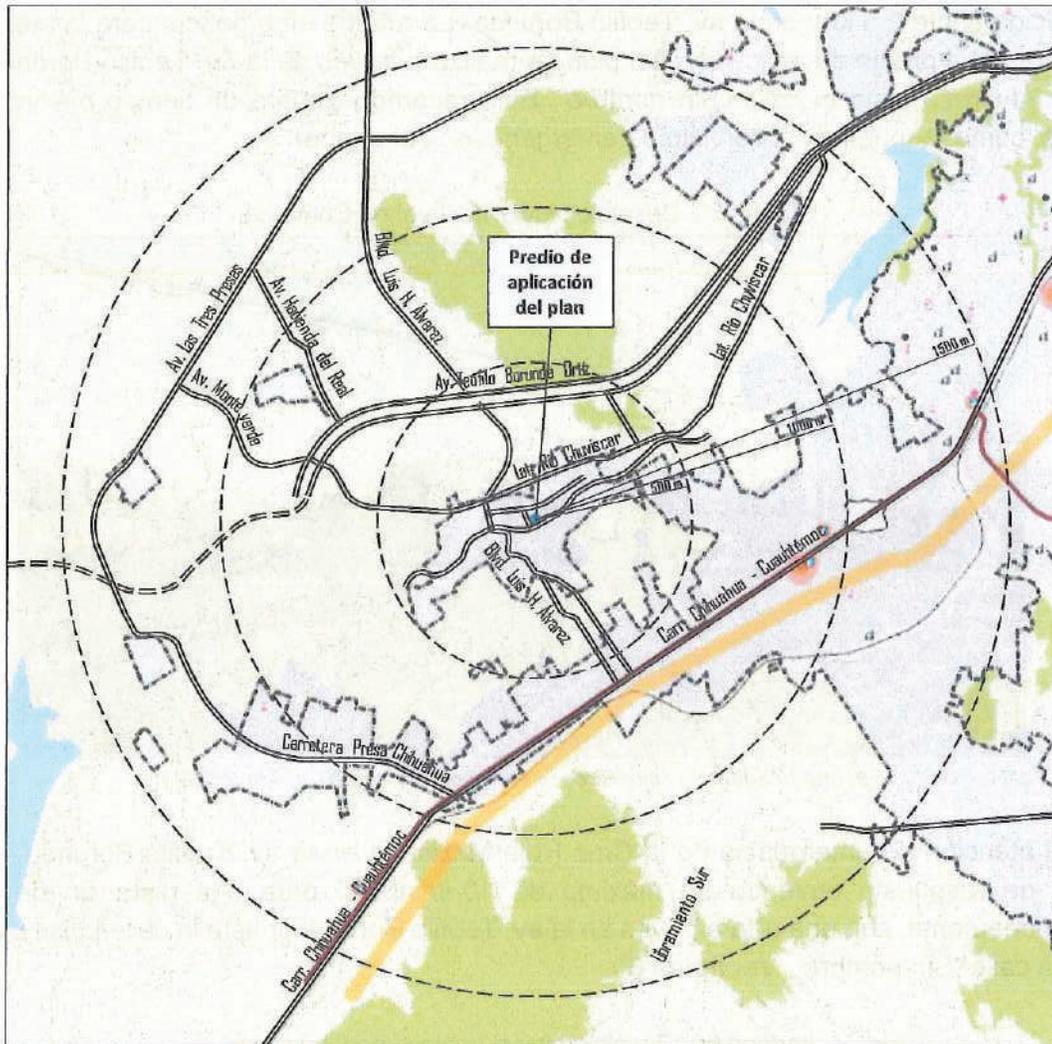
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

### **Riesgos Antropogénicos.**

En el polígono de análisis existe sitios que concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 100 m. y 1500 m. Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 800 metros al nor poniente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Teófilo Borunda. Ver imagen 57 y 58.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos antropogénicos, y que afecten la utilización del establecimiento tipo "salón de eventos", lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo.

Imagen 57. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Imagen 58. Riesgo antropogénico, estación de gasolina, en Av. Teófilo Borunda



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Cercano al polígono de análisis, se identifica la Estación de Bomberos No. 7, localizada a aproximadamente 2.5 km, en la av. Teófilo Borunda. La ruta de emergencia para la atención de emergencias al predio de aplicación del plan se realiza a través de la av. Teófilo Borunda, y av. Luis H. Álvarez, hasta la calle "Sin nombre". Este recorrido genera un tiempo máximo de 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. Ver imagen 59.

Imagen 59. Desalojo pluvial hacia el río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.

Para la atención de emergencia de la Cruz Roja Mexicana en la av. Teófila Borunda, tiene un tiempo de respuesta teniendo un máximo de 10 minutos, para una distancia de 4.9 km aproximadamente, con una ruta a través en la av. Teófilo Borunda, hasta la calle Luis H. Álvarez, hasta la calle "Sin nombre". Ver figura 60.

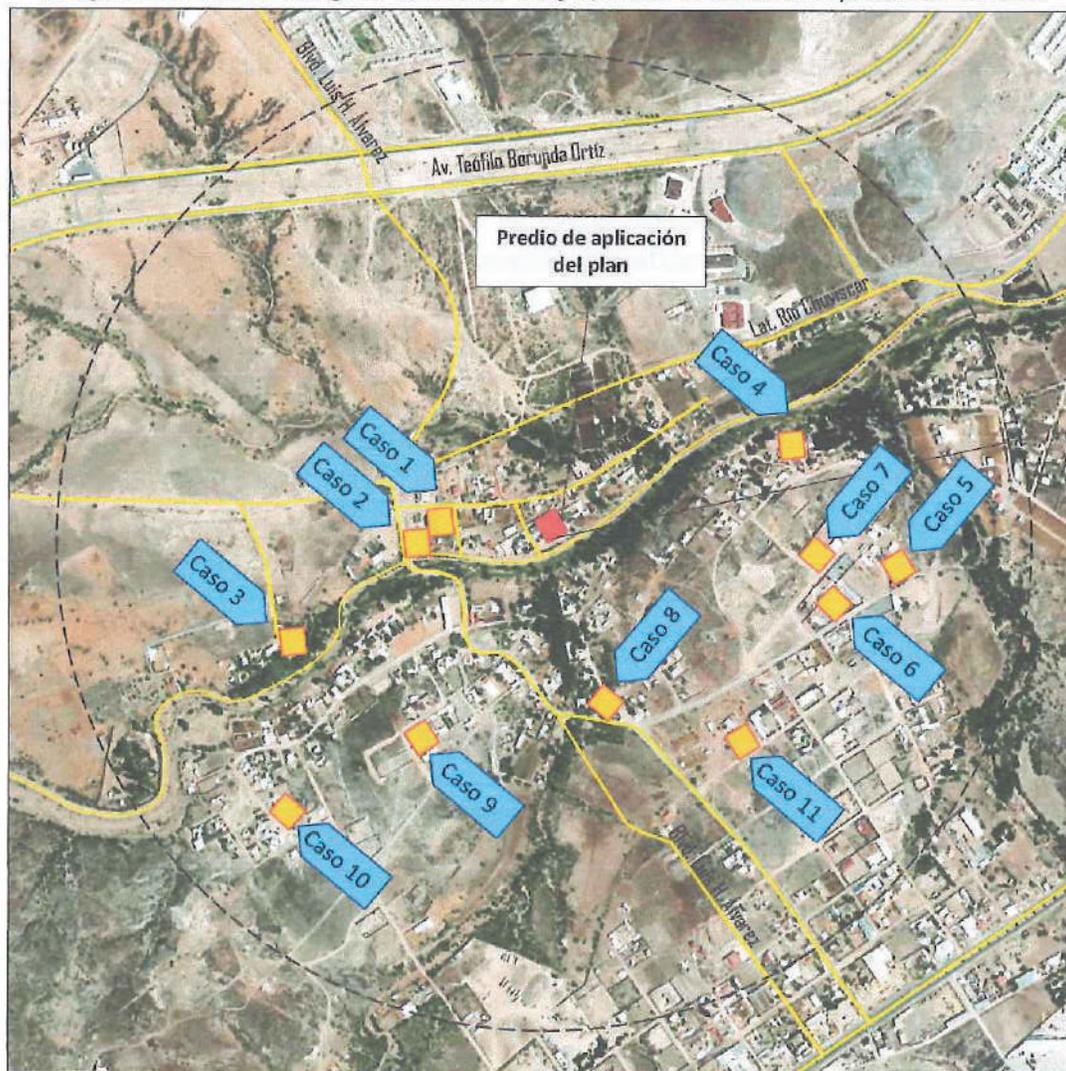
Imagen 60. Desalojo pluvial hacia el río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.



Imagen 62. Predios con giros diferentes a RyD, a 500 m en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021, y datos de campo. Mayo 2023.

Table 3. Predios con giros diferentes a habitacional H12, a 500 m en torno al predio de estudio.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio
	PDU	Existente	
1	Recreación y deporte	Servicios	Restaurante "La cabaña del hermitaño"
2	Recreación y deporte	Servicios	Granjita loft "El encino"
3	Recreación y deporte	Servicios	Parque recreativo "El chapo"
4	Recreación y deporte	Comercio	Venta alimentos "Señor carne seca".
5	ZEDEC	Servicios	Salón de eventos "Rincón de la fuente"
6	ZEDEC	Servicios	Salón de eventos "Quinta Regina"
7	ZEDEC	Servicios	Salón de eventos "Hacienda Luna Clara"
8	ZEDEC	Comercio	Carnicería "García's"
9	ZEDEC	Servicios	Clínica "Miguel Atanda Ledezma"
10	ZEDEC	Servicios	Salón de eventos "Quinta paraíso"
10	ZEDEC	Comercio	Carnicería

Fuente: Elaboración con datos de DENUE, Inegi, 2023. Mayo 2023.

### Predio de aplicación del plan

El predio de aplicación del plan propuesto para cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RyD) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup> equivalente al 52.63%, al uso Mixto intenso (M3), conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> correspondiente al 47.37% con uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), se identifica como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, se localiza en la calle “Sin nombre” y tiene una superficie de terreno de 2,165.04 m según el Título de Propiedad. Ver imágenes 63.

Imagen 3.1. Ubicación del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Tabla 3.1. Tabla de dosificación de usos de suelo en el predio de aplicación del plan.

	Uso de Suelo	Superficie	%
	RyD Recreacion y Deporte	1139.4074	52.63
	ANVA Área Natural de Valor Ambiental	1025.6326	47.37
		<b>2165.04</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Mayo 2023.

El predio se localiza en zona una zona en proceso de urbanización que cuenta con infraestructuras, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En el predio existe actualmente un establecimiento tipo “Salón para eventos” y área de estacionamiento, y que se pretende que se reconozca este giro, cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo Mixto intenso (M3) que se solicita. Ver imágenes 64 y 66.

Imagen 64. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

Imagen 65. Vista de calle "Sin nombre", colindante el predio de aplicación del plan.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

Imagen 66. Vista de infraestructura en el predio de aplicación del plan.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Mayo 2023.*

### Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Recreación y Deporte (RyD) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con usos compatibles con el uso Recreación y Deporte en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle "Sin nombre", permitiéndole jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, y que conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. Teófilo Borunda, o la carretera a Cuauhtémoc, entre otras.
- La calle "Sin nombre" permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el cambio de uso de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo Mixto Intenso (M3), que se pretende aplicar en el predio de aplicación del plan.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, generada durante la creación de diversos fraccionamientos en la zona. Particularmente, el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento del establecimiento tipo "Salón de eventos", existente.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre parcialmente las necesidades de la población de la zona. y del predio, con los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto; así como de seguridad pública con la Estación de Bomberos No. 7 ubicada en la av. Teófilo Borunda.
- Se identifica un riesgo de tipo antropogénico correspondiente a una estación de gasolina localizada en la av. Teófilo Borunda. La trayectoria del río Chuvíscar, no representa un riesgo para la actividad que se pretende reconocer.
- En la zona de estudio, existen otros predios con giros semejantes al solicitado para el predio de aplicación del plan para el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de eventos", existente al interior del predio de aplicación del plan.

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RyD) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup> equivalente al 52.63%, al uso Mixto intenso (M3), conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> correspondiente al 47.37% con uso de suelo Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), para el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de eventos", existente en el predio urbano identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, municipio de Chihuahua, con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>.

#### **IV.NORMATIVIDAD**

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

##### **Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040**

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del cambio de uso de Recreación y Deporte (RyD) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Mixto intenso (M3) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) para el predio de estudio.

##### **Visión**

Se considera promover el reconocimiento de un establecimiento tipo "Salón de eventos" en el predio identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, en la ciudad de Chihuahua y municipio de Chihuahua con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>. dotado con infraestructuras y servicios, mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) existente a Mixto Intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

##### **Objetivos**

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) existente a Mixto Intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), para el predio identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, en la ciudad de Chihuahua, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, a través de reconocer el establecimiento tipo "Salón de Eventos" existente en el predio, que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante el funcionamiento de usos compatibles que provea de oferta de empleo en la zona sur poniente de la ciudad.
- Promover la integración del predio con usos predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto, y que es compatible existentes.

##### **Políticas De Desarrollo.**

Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de cambio de uso de suelo se orientan al reconocimiento de un giro existente que consolida esta zona de la ciudad, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto Intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), para el predio de aplicación del plan identificado Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>.

El uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto en la superficie con uso Recreación y Deporte (RyD) en la misma proporción promovido en el predio, se orienta a la consolidación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con uso Mixto establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

### Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H4, H25, y H35, Equipamiento, Industria, Mixto y Comercio y Servicios.

El uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto en la superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup> con uso Recreación y Deporte (RyD), para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la "Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Mixto", con las características de aprovechamiento a que se sujetará el predio denominado "Salón Esmeralda", y que entre otras se destaca: una superficie mínima de lote de 120.00 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de 10.00 metros, lo cual se cumple, ya que el predio de aplicación del plan tiene una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup> y un frente de 39.22 metros con frente a la calle Sin Nombre. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso Mixto.

Uso	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3.0	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Según lo anteriormente descrito, la modificación que sustenta el presente estudio de planificación, permita promover el uso Mixto Intenso (M3) propuesto en la superficie con uso Recreación y Deporte (RyD) en la misma proporción.

De manera particular, el uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las "Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo", referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 5.

Tabla 5. Compatibilidad de uso de suelo.

No.	Usos	Habitacional							"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M3" Mixto Bajo	"M1" Mixto Suburbano	"M2" Mixto Suburbano II				
		H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+									
<b>IX Comercio y Servicios Subcentro Urbano</b>																	
1	Oficinas de mas de 300 m2	X	X	X	X	X	X	X	P	C	X	C	6	C	6		
2	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	X	X	X	X	X	X	X	C	5,6,13	C	5,6,13	X	C	5,6,13	C	5,6,13
3	Restaurante-Bar, Bares, Centros Nocturnos, Salón de Eventos y Salón de fiestas	X	X	X	X	X	X	X	C	2	C	2	X	C	1	C	1
4	Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de mas de 300m2	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	C	1	C	1		
5	Terminales de Sistema de Transporte Colectivo	X	X	X	X	X	X	X	C	2	X	X	X	C	2		
6	Estaciones de Radio y TV	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	C	10	C	10		
7	Agencia Automotriz	X	X	X	X	X	X	X	C	6	C	6	X	C	6	C	6
8	Venta de Vehículos y Maquinaria	X	X	X	X	X	X	X	C	6	C	6	X	C	6	C	6

**P** Permitido      **X** Prohibido      **C** Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización. 2021. Marzo 2023.

**Vialidad.**

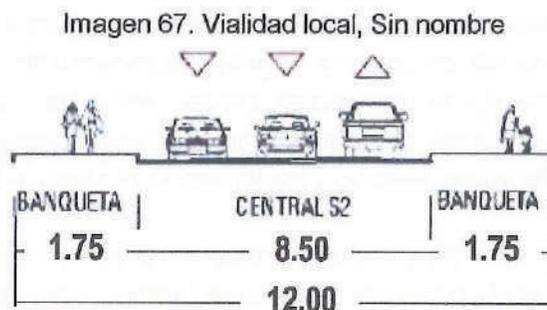
Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle local "Sin nombre", para el reconocimiento de un establecimiento tipo "Salón de Eventos" existente al interior del predio. Esta accesibilidad no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso con las áreas de la zona, como se describe en el apartado de diagnóstico.

La calle "Sin nombre", es considerada como vialidad local, según la estructura vial establecida en el PDU, visión 2040 sexta actualización. El predio de estudio respeta el alineamiento de esta calle, la cual tiene una sección vial de 12.00 m, con tres carriles de circulación, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle local “Sin nombre” con frente al predio de estudio es viable para el aprovechamiento solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

**Vialidades**

La calle Sin nombre; es una vialidad local con una sección de 12.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.75 m. Ver Imagen 67.



Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Se observa en la tabla de “Normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle “Sin nombre” cuenta con una sección de 12.00 metros. Sin embargo, cabe considerar que aún y cuando la sección existente cumple con la sección mínima para vialidades de tipo local, esta vialidad ha sido constituida como vía pública previamente. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/allas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fraco Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua. 2013.

**Infraestructura.**

Agua potable. La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable que cubren la necesidad del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12" y 14" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y fraccionamientos de la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan, mediante los pozos "Ánimas", "Esperanza", "Cerro Castilla" y "JCAS senda", y que es conducida por los re-bombes del polígono de estudio, que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la Carretera Cuauhtémoc, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur, posibilitando el servicio al predio de estudio.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la Carretera Cuauhtémoc, y que provee el servicio a la zona sur poniente de la ciudad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el río Chuviscar que cruza colindante al sur de la zona de estudio. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos hacia la calle Sin Nombre con rumbo al río Chuviscar.

## V. ESTRATEGIA

### Propuesta de Desarrollo

Se propone la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el predio urbano identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, para reconocer el establecimiento tipo "Salón de Eventos", mediante el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto Intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, conservando la superficie de 1,025.6326 m<sup>2</sup> con uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

El cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad.

El uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto en la superficie con uso Recreación y Deporte (RyD) en la misma proporción, para el predio de estudio estará sujeta normativamente, a las disposiciones de "Compatibilidad de Usos de Suelo", y de "Dosificación de Uso de suelo y Normatividad de Usos Mixto", contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Una vez aprobado el uso de suelo solicitado, se dará cumplimiento al *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua*, y el *Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización*; en cuanto las condicionantes normativas establecida: superficie de lote, coeficientes de utilización y ocupación, y frente mínimo de lote.

### Objetivo general

Promover la autorización de cambio de uso de suelo de Mixto Intenso (M3) a uso Recreación y Deporte (RyD) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup>, mediante la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, que permita el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de Eventos" existente al interior del predio, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

### Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el cambio de uso de suelo la aprobación de cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) en la superficie con uso Recreación y Deporte (RyD) en la misma proporción, sustentado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El uso de suelo propuesto, permite satisfacer las necesidades de provisión de empleo y servicios en la zona, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.

- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras.
- La convivencia del uso Mixto Intenso (M3) es compatible con el uso de Recreación y Deporte (RD), y no afecta o impacta el funcionamiento vial existente en la zona de estudio de estudio.
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, a través de la consolidación de la zona.

### Usos de suelo

El predio identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, tiene el uso de suelo Recreación y Deporte (DyR) en una superficie de 000.00 m<sup>2</sup> correspondiente al 00%, y Área Natural de Valor ambiental (ANVA) en una superficie de 000.00 m<sup>2</sup>, correspondiente al 00%, y se propone cambiar a Mixto Intenso (M3) en una superficie de 000.00 m<sup>2</sup> correspondiente al 00%, para el reconocimiento del establecimiento tipo "Salón de Eventos" existente al interior del predio de aplicación del plan, compatible con los usos predominantes en la zona. Ver imágenes 63.

Imagen 63. Ubicación del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Mayo 2023.

Tabla 6.1. Tabla de dosificación de usos de suelo en el predio de aplicación del plan.

	Uso de Suelo	Superficie	%
M3	Mixto Intenso	1139.4074	52.63
ANVA	Área Natural de Valor Ambiental	1025.6326	47.37
		<b>2165.04</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. Mayo 2023.

### Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3), se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle "Sin nombre", y que colinda con predios de uso de suelo mixto compatibles con el solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

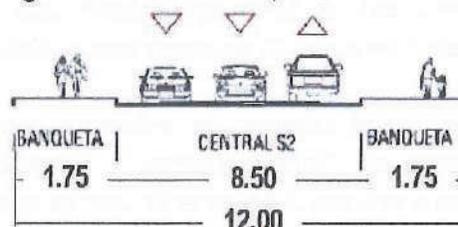
- El suministro de agua potable se realiza por la red existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la calle "Sin nombre" donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El manejo de las aguas servidas se realizará a través del manejo de fosa séptica para el uso ocasional de eventos de fin de semana.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, donde se ubica el predio de aplicación del plan, a través de la red de 115 kva, y la red existente al norponiente, y su trayectoria sobre la calle "Sin nombre" donde se ubica el predio de estudio.

### Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle "Sin Nombre" que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento Mixto Intenso (M3) para el establecimiento tipo "Salón de eventos", sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a través la av. Teófilo Borunda y la carretera a Cuauhtémoc.

La propuesta vial planteada en el presente estudio, no modifica la estructura vial existente de la calle "Sin Nombre", que colinda con el predio de aplicación del plan. Ver Imagen 68.

Imagen 68. Vialidad local, Calle Sin Nombre.



Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle "Sin Nombre".

### **Conclusiones y Recomendaciones**

La modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte (RD) a Mixto Intenso (M3) en una superficie de 1,139.4074 m<sup>2</sup> equivalente al 52.63%; conservando el uso Área Natural de Valor Ambiental (ANVA), con una superficie con 1,025.6326 m<sup>2</sup> correspondiente al 47.37%, para el predio urbano identificado Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto para el predio localizado en la calle "Sin nombre", promueve el reconocimiento de un establecimiento tipo "Salón de Eventos" existente al interior del predio de aplicación del plan, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

Así, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio urbano para el cambio de uso de suelo cuenta con acreditación legal de propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el funcionamiento del giro de oficinas existente.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo para el uso Mixto Intenso (M3), para el predio ubicado en la calle Sin Nombre, identificado como Lote 4, Manzana 8, Zona 1, en el poblado Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto Intenso (M3), en el predio con una superficie de 2,165.04 m<sup>2</sup>, y con frente de 39.22 m. con respecto a la calle "Sin nombre", permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

Para su etapa operacional, se prevé cajones de estacionamientos al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua que se promueva para obtener la licencia de uso de suelo respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

## VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del suelo Mixto Intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto Intenso (M3), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 7. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Intenso						X
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Intenso					X	
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso						X

Fuente: Elaboración propia, Abril 2023.

### Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve la consolidación urbana en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) en la superficie con uso Recreación y Deporte (RyD) en la misma proporción, se promueve para el reconocimiento de un establecimiento tipo "Salón de eventos" existente al interior del predio de aplicación del plan, y que se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. Última Reforma DOF 04-06-2012.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

## **PLANOS**

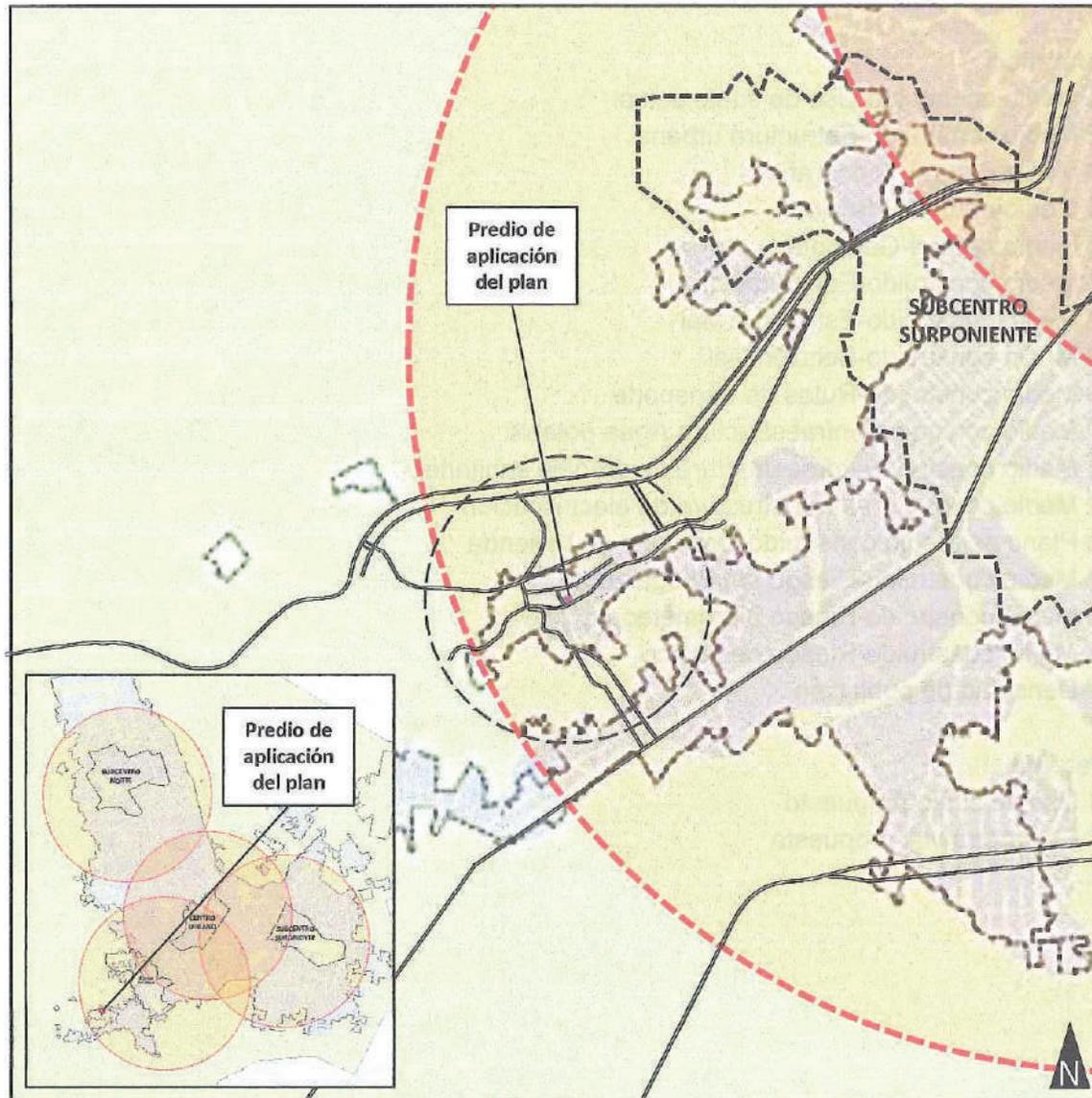
### **Diagnóstico**

- D-01 Medio construido-Uso de suelo actual
- D-02 Medio construido-Estructura urbana
- D-03 Medio natural-Topografía
- D-04 Medio natural-Edafología
- D-05 Medio natural-Geología
- D-06 Medio construido-Equipamiento
- D-07 Medio construido-Estructura vial
- D-08 Medio construido-Sección vial
- D-09 Medio construido-Rutas de transporte
- D-10 Medio construido-Infraestructura Agua potable
- D-11 Medio construido-Infraestructura de drenaje sanitario
- D-12 Medio construido-Infraestructura de electrificación
- D-13 Plano de Medio construido-Densidad de Vivienda
- D-14 Medio construido-Riesgo antropogénico
- D-15 Medio construido-Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Medio construido-Riesgo geológico
- D-17 Densidad de población

### **Estrategia**

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

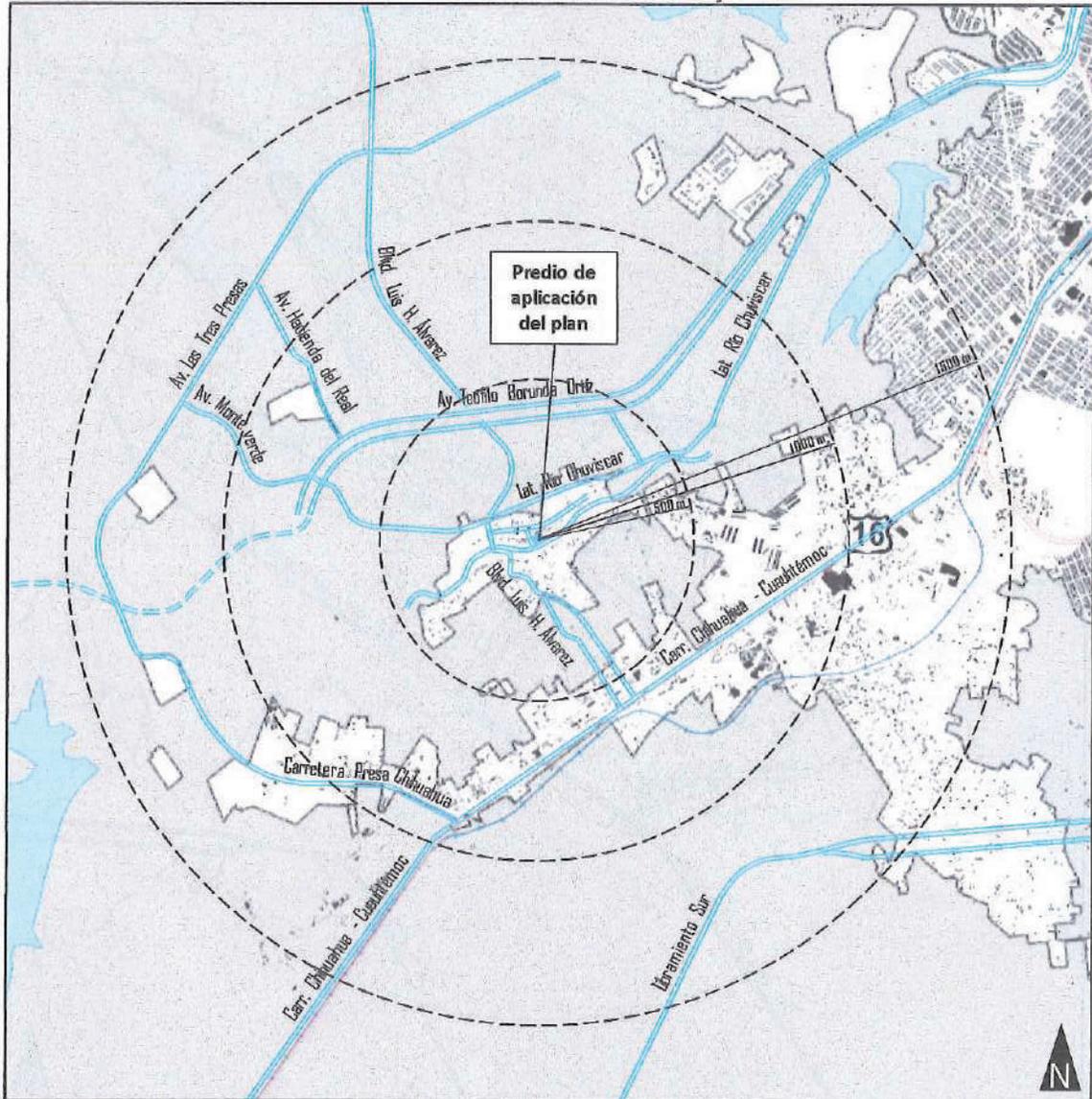


Simbología	
<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p>	<p><b>Area para Planeación Específica</b></p> <p>Zonas de Integración al Desarrollo</p> <p>Centro Urbano y Subcentros</p> <p>Polígonos de Actuación</p> <p>Corredores de Movilidad</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <p>Area de Borde</p> <p>Condicionado Pluvial</p> <p>Area de Riesgo</p> <p>Uso No Conforme</p>
<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>Número de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>	

<b>Estructura Urbana</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



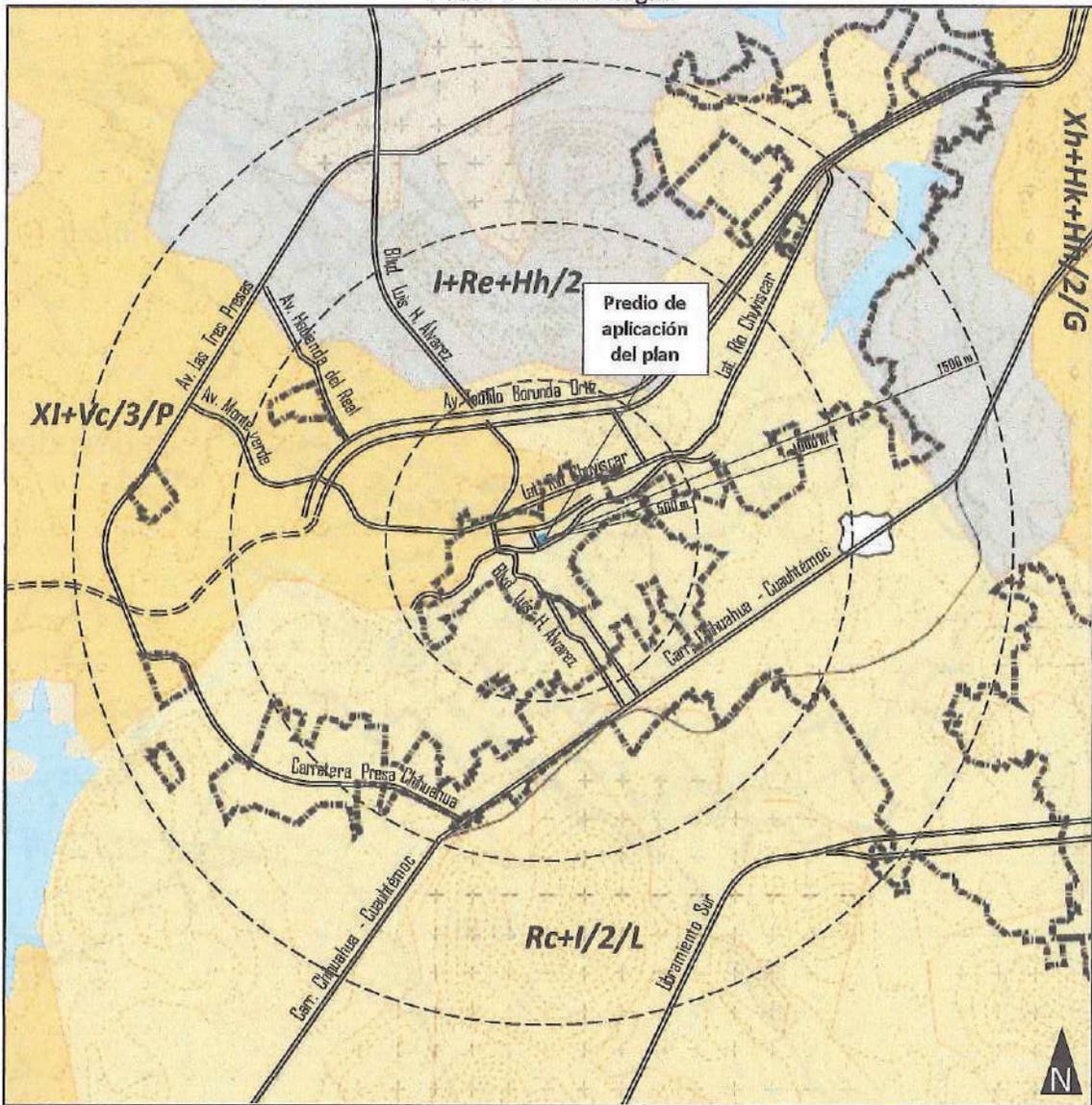
<b>Simbología</b>	
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana
<b>Vías de comunicación</b> □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	

<b>Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)</b>	MAYO 2023
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"</b>	<b>D-02</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Plano D-4 Edafología.

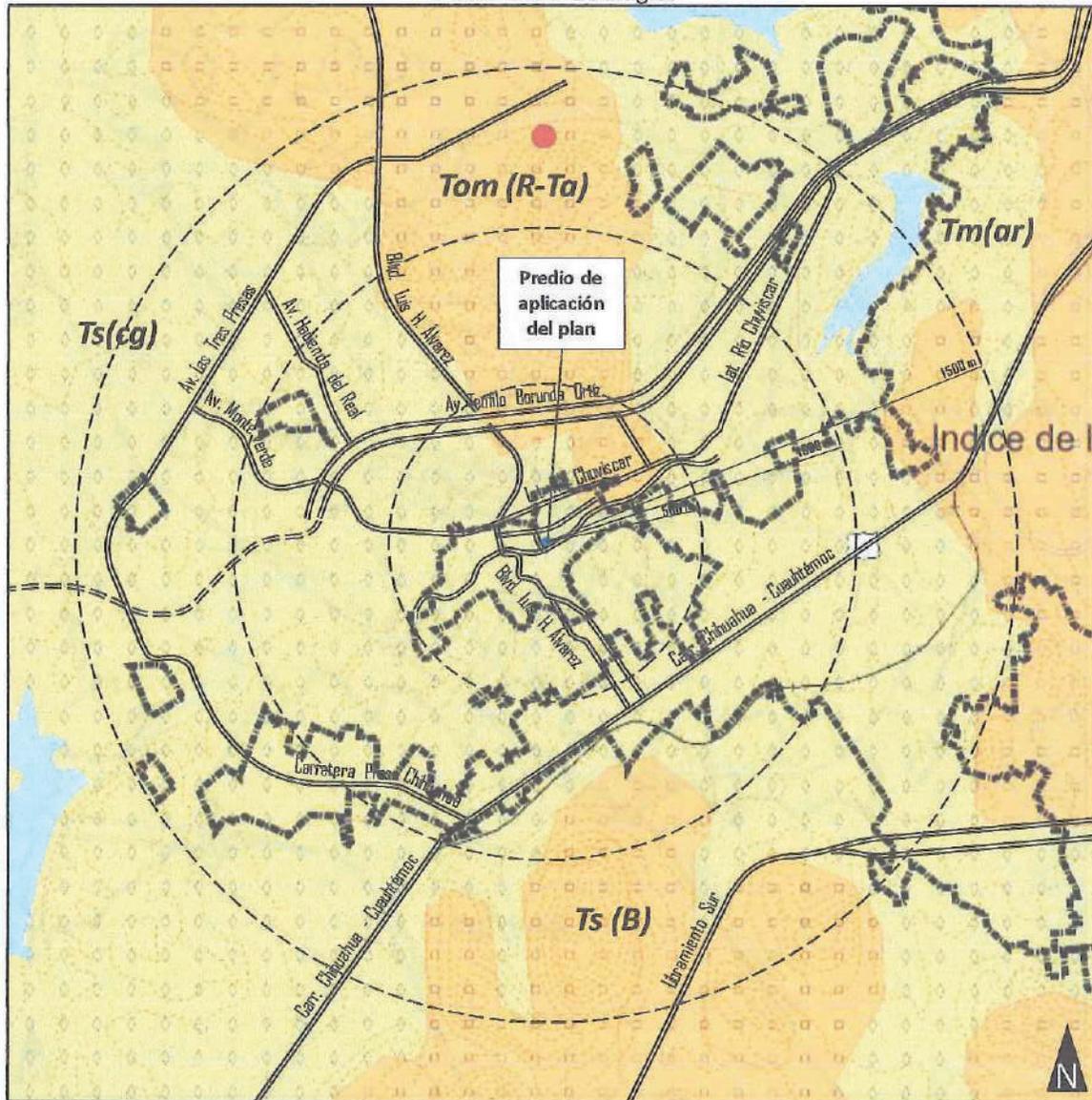


Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Medio Ambiente</b> <b>Unidades de Suelo</b> K Castañoses Lúvico XI Hápico Cálido XI Hápico Cálido H Feozem Hápico J Fluvisol Eútrico Jc Colúvico I Litosol R Regosol Cálido Rc Eútrico Rc	<b>Fases Físicas</b> G Gruesa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa FC Petroclástica PCP Petroclástica Profunda <b>Clase Textural</b> G Gruesa 1 M Media 2 F Fina 3	<b>Fases Químicas</b> Salina (0.4 a 16 mmoles/L a 25°C) Fuertemente Salina (Más de 16 mmoles/L a 25°C) Sódica (200 mg de Ca por cada 100 mg de Na en extracto) Fuertemente Sódica (Más de 200 mg de Na por cada 100 mg de Ca en extracto)
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Fases Químicas</b> Salina Sódica Salina Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica	<b>Ejemplo: Rc + Xh2</b> (Rc) = Regosol Cálido (Eútrico) + (Xh2) = Hápico Cálido (Hápico) + (2) = Sólido (Gruesa)

<b>Edafología</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-04</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Geología.



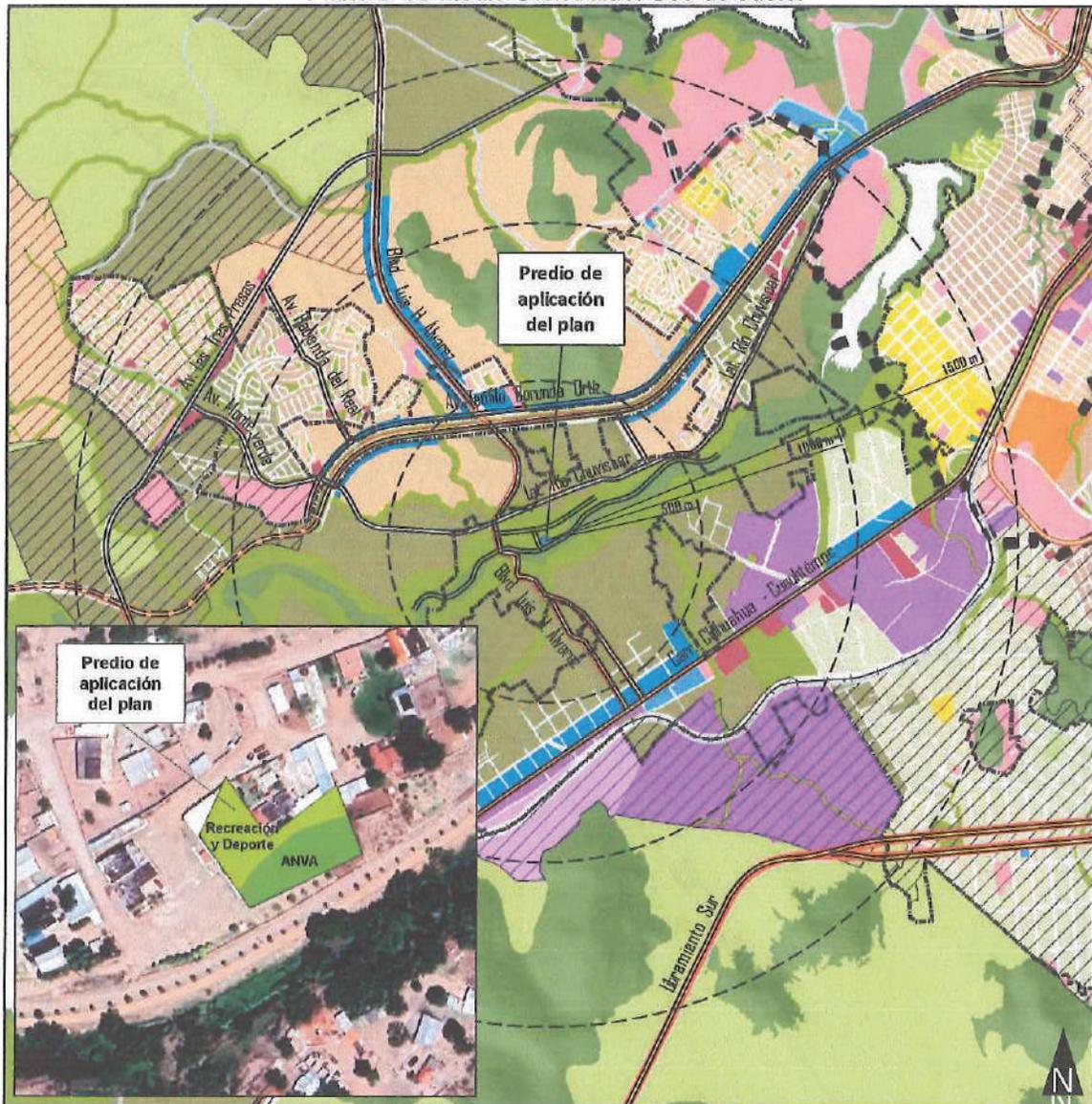
**Simbología**

<p><b>Relieve</b></p> <p>Curvas de nivel</p>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <p>Limite del Area Urbana</p> <p>Limite del Centro de Población</p>	<p><b>Unidades de Roca</b></p> <p><b>Rocas Igneas Intrusivas</b></p> <p>Si Sienita</p> <p>Gv Granito</p> <p>Gd Granodiorita</p> <p>Mz Monzonita</p> <p>D Diorita</p> <p><b>Rocas Igneas Extrusivas</b></p> <p>R Riolita</p> <p>R-Ta Riolita-Toba ácida</p> <p>A Andesita</p>	<p><b>Rocas Sedimentarias</b></p> <p>B Basalto</p> <p>Ta Toba ácida</p> <p>Ti Toba intermedia</p> <p>cz Caliza</p> <p>vc Volcanoclástico</p> <p>lu-ar Lutita-Arenisca</p> <p>cz-y Caliza-Yeso</p> <p>cz-lu Caliza-Lutita</p> <p>ar-Ti Arenisca-Toba intermedia</p> <p>ar-cg Arenisca-Conglomerado</p>	<p><b>Rocas Metamórficas</b></p> <p>lu Lutita</p> <p>ar Arenisca</p> <p>cg Conglomerado</p> <p>Gn Gneis</p> <p><b>Suelos</b></p> <p>al Aluvial</p> <p>la Lacustre</p> <p>eo Eólico</p>
<p><b>Hidrografía</b></p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p><b>Catastro</b></p> <p>Traza Urbana</p>			
<p><b>Vías de comunicación</b></p> <p>Numero de Carretera</p> <p>Carretera Principal</p> <p>Ferrocarril</p>				

<b>Geología</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-05</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



Simbología			
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Céntrica Urbana y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	<b>Usos de Suelo Habitacional</b> Habitacional Campestre de 1 - 4 viviendas Habitacional de 5 - 12 viviendas Habitacional de 13 - 25 viviendas Habitacional de 26 - 35 viviendas Habitacional de 36 - 45 viviendas Habitacional de 46 - 60 viviendas Habitacional de más de 60 viviendas <b>Comercio y Servicios</b> Comercio y Servicios <b>Mixto</b> Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	<b>Industria</b> Mixto Suburbano II Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustrial <b>Equipamiento</b> Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial <b>Concentrador de Actividad</b> Centro Distal <b>Uso Especial</b> Zona Especial de Desarrollo Contrahado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental
<b>Unidades de gobierno</b> Límite del Área Urbana Centro de Población	<b>Condicionante Para Usos</b> Área de Borde Condicionante Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	<b>Preservación Ecológica</b> <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b> Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio <b>PPC - Corredores y Comercio</b> Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales <b>PPC - Nodos</b> Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano	<b>Catastro</b> Edificaciones

<b>Uso de Suelo Existente</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) “SALON ESMERALDA”	<b>D-06</b>

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.



Plano D-08: Estructura Vial.

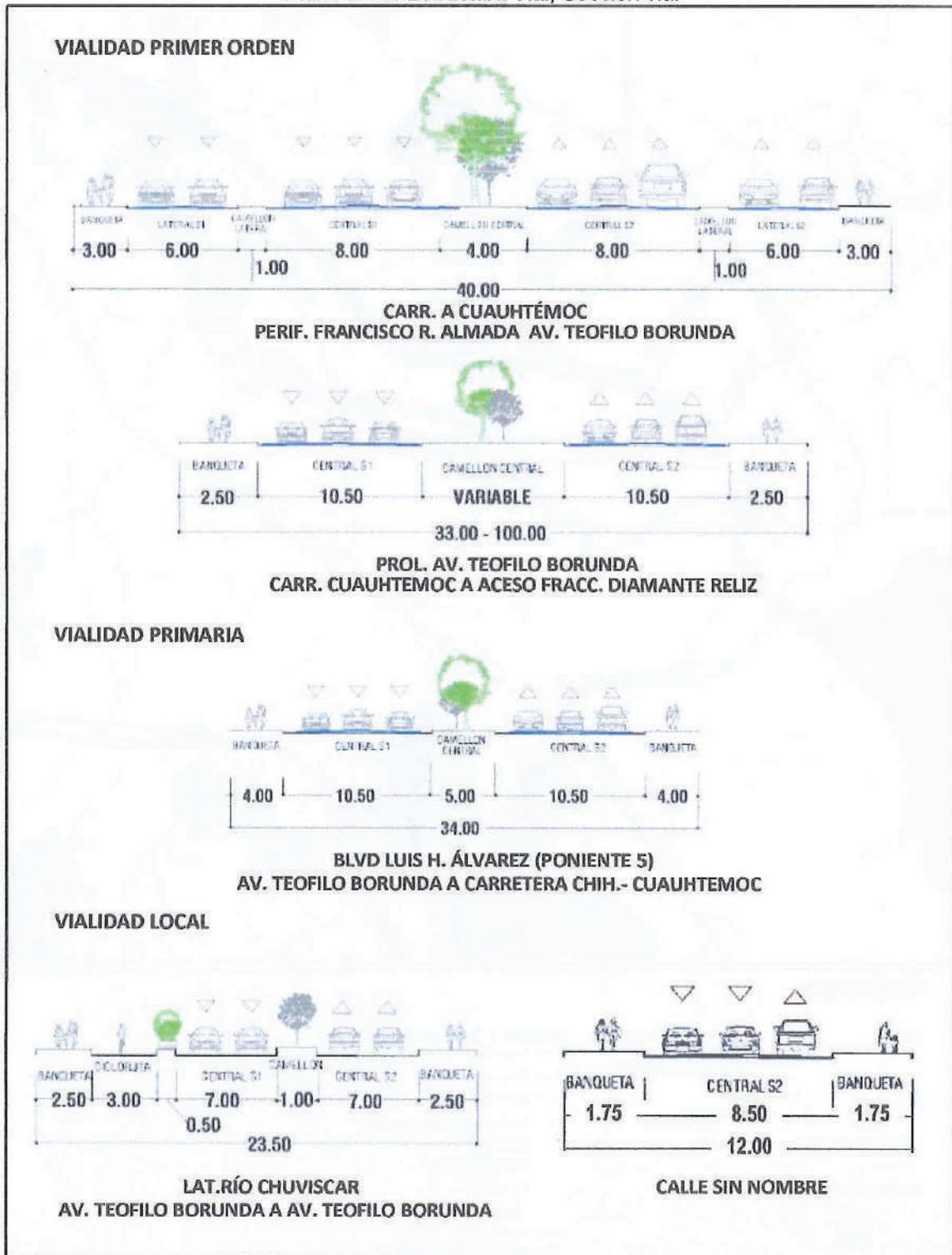


Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Pobl.	<b>Tránsito y Transporte</b> Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

<b>Estructura Vial</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) “SALON ESMERALDA”	<b>D-08</b>

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

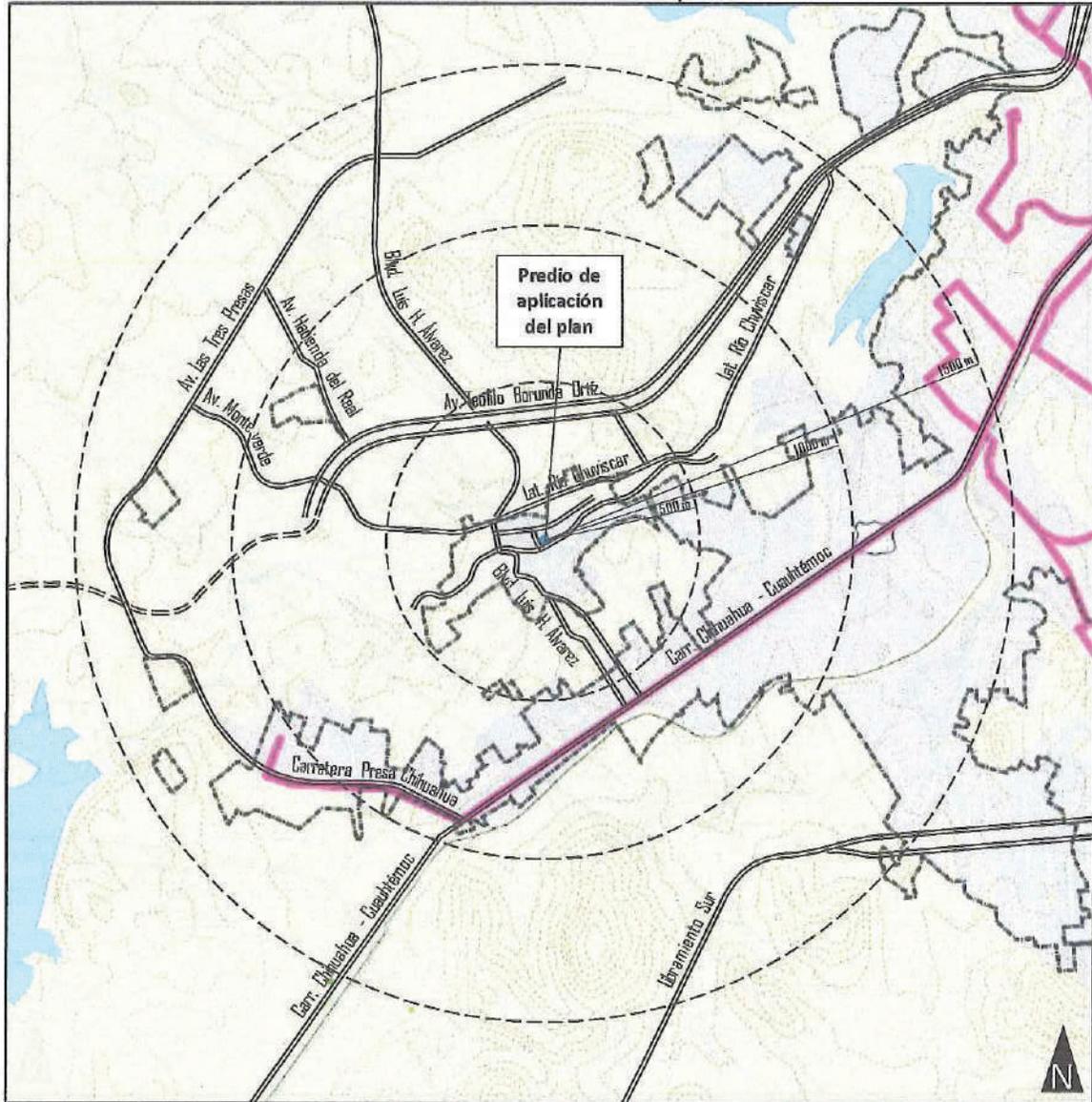
Plano D-09: Estructura Vial, Sección vial



<b>Estructura vial- Secciones viales</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-09</b>

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-10: Rutas de Transporte.

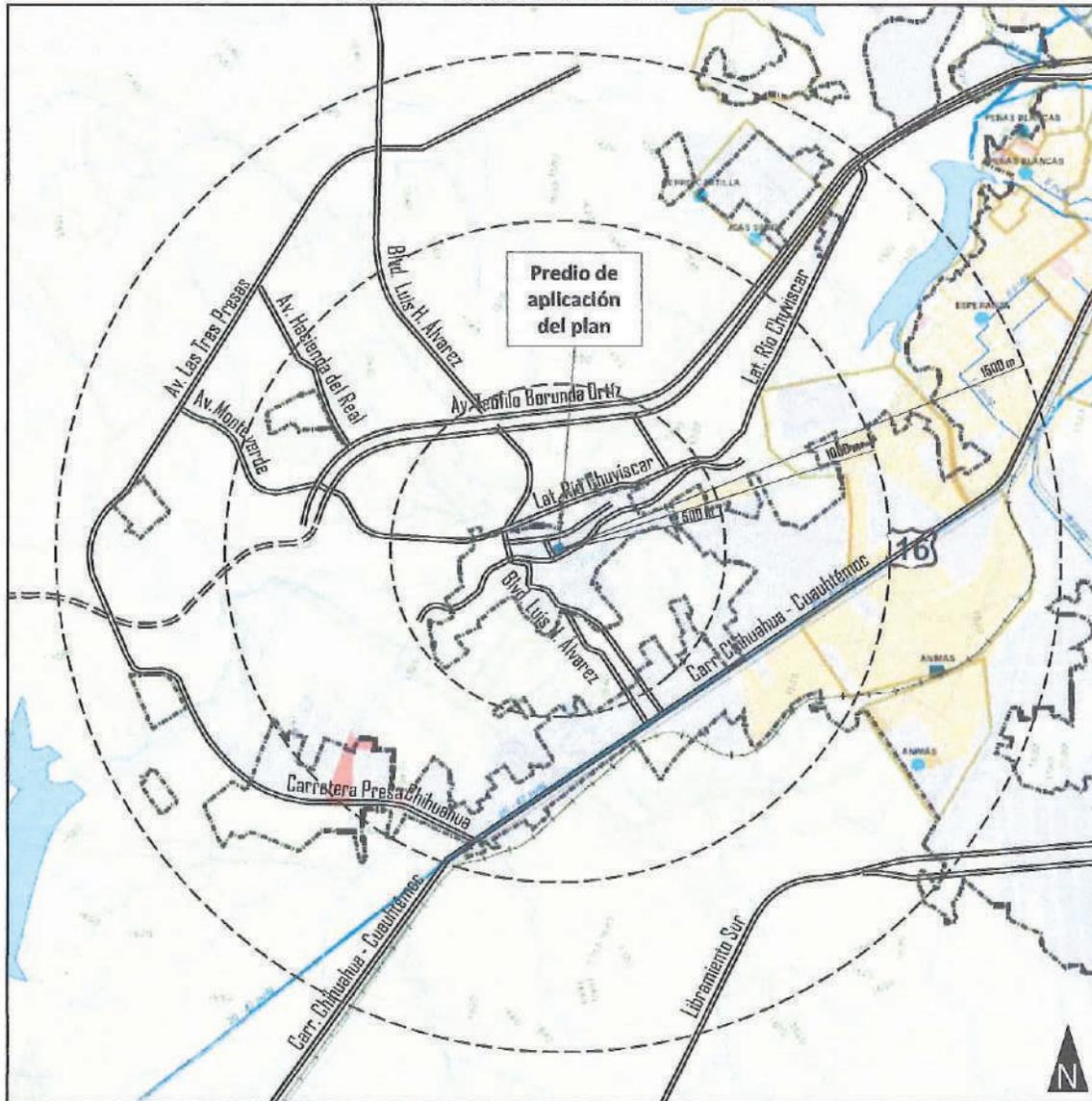


Simbología		
<b>Relieve</b>	<b>Unidades de Gobierno</b>	<b>Rutas de Transporte Público</b>
Curvas de nivel	Limite del Área Urbana	Ruta Urbana
	Limite del Centro de Población	Ruta Intraurbana
<b>Hidrografía</b>	<b>Catastro</b>	
Arroyos	Traza Urbana	
Cuerpos de agua		
<b>Vías de comunicación</b>		
Número de Carretera		
Carretera Principal		
Ferrocarril		

<b>Rutas de Transporte</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-10</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-11: Infraestructura Hidráulica.



Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Infraestructura</b> Área de Influencia <b>Tanques, Pozos y Rebombes</b> Categoría: Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	<b>Red de agua potable</b> Diámetro (pulgadas) SIFI 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	<b>Geoestadística</b> Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana			
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

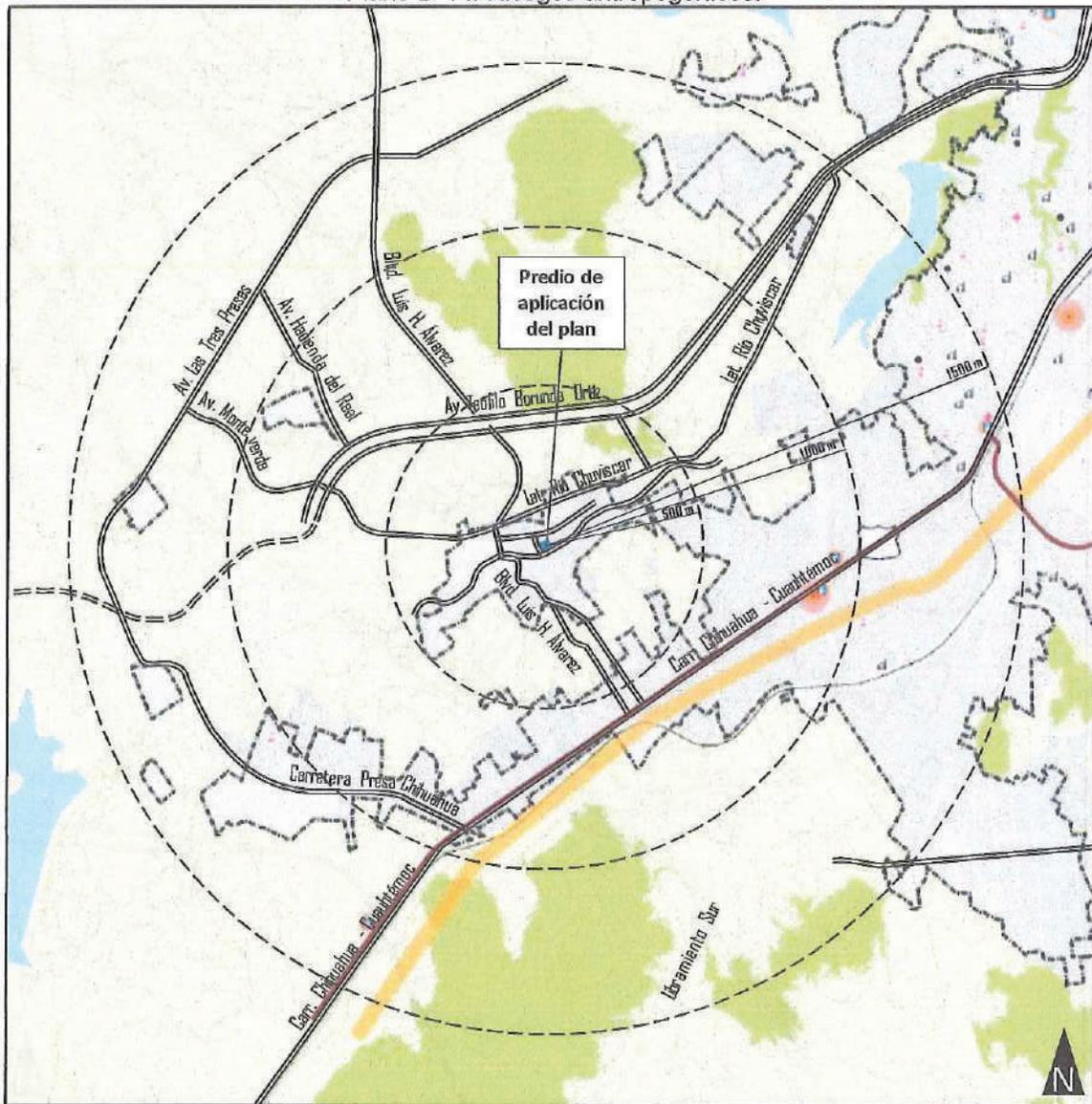
<b>Infraestructura de Agua Potable</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-11</b>

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.





Plano D-14: Riesgos antropogénicos.

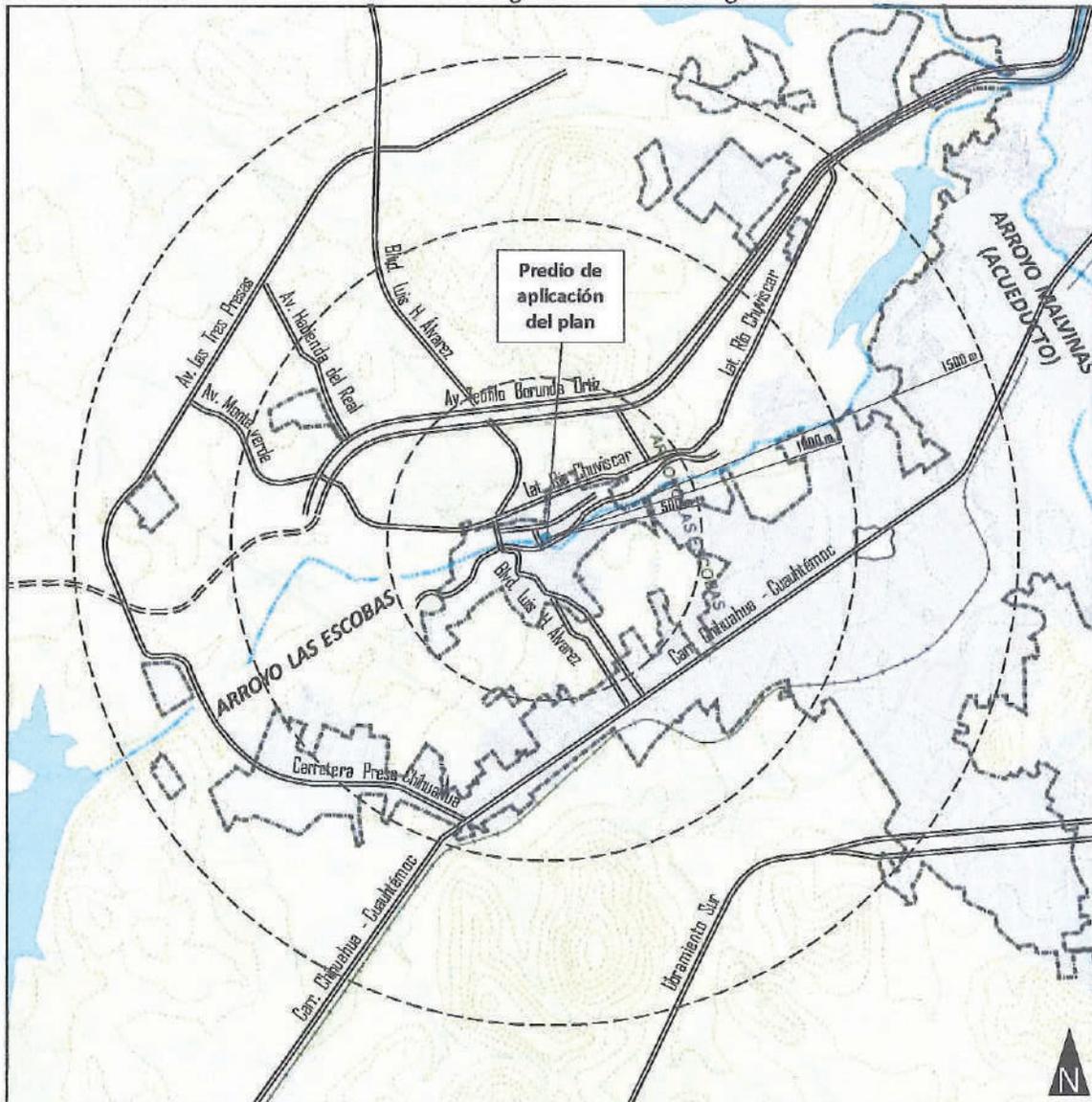


Simbología				
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto Industria y Servicios Urbanos	<b>Comercio</b> Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	<b>Transporte</b> T. de Materiales Peligrosos
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril	<b>Catastro</b> Traza Urbana <b>Concentradores de Personas</b> Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	<b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b> Gasolinera Gaseras <b>Tratamiento de Aguas Residuales</b> Planta de Tratamiento	<b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b> Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Reflejo Sanitario: Planta de Tratamiento Norte, 900 m Planta de Tratamiento Sur, 1183 m PEMEX 400 m	
<b>Unidades de gobierno</b> Límite del Área Urbana Centro de Población	<b>Catastro</b> Edificaciones			

<b>Riesgos Antropogénicos</b> CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	MAYO 2023 <b>D-14</b>
---	--------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Riesgos hidrometeorológicos.

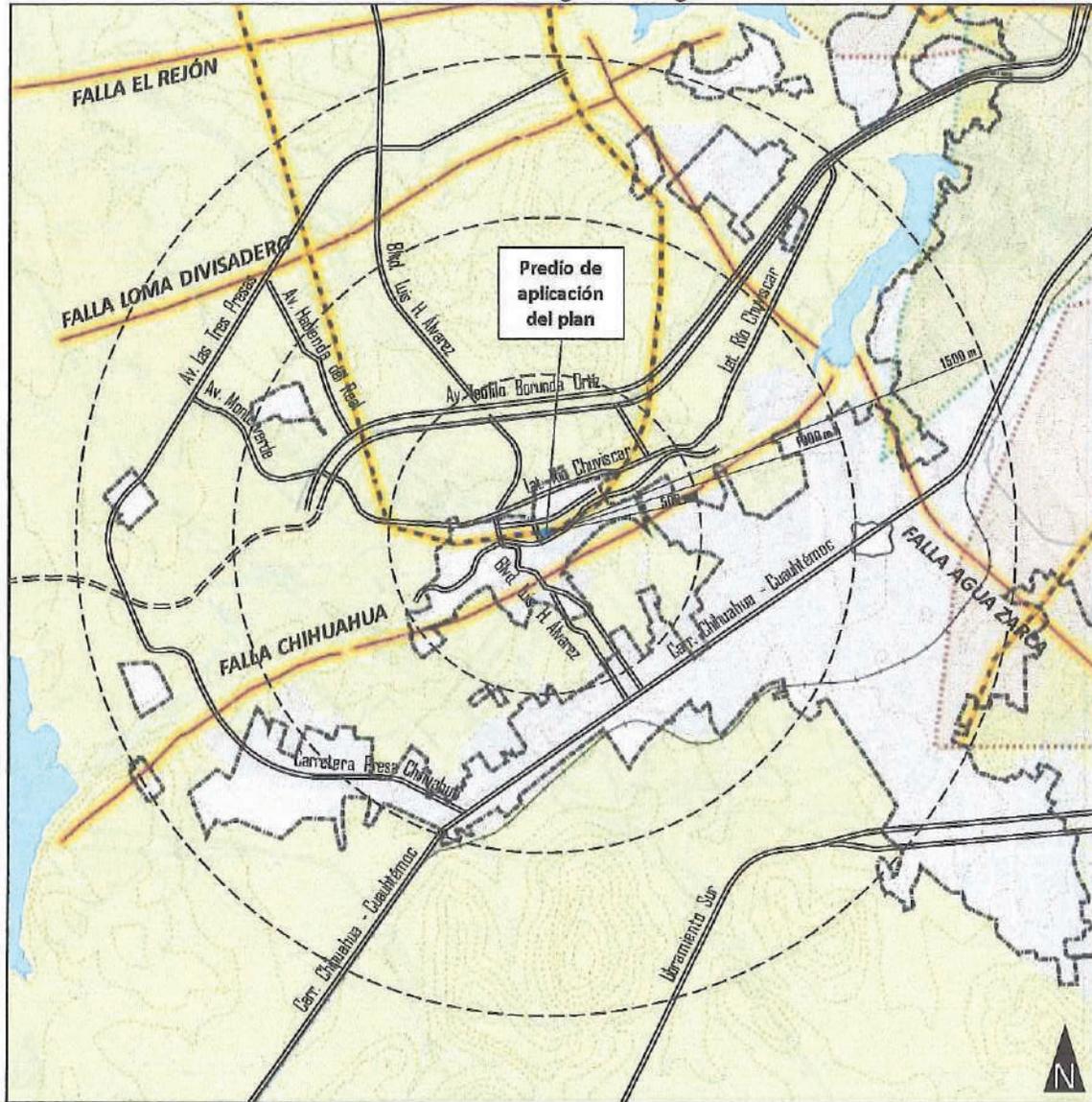


Simbología			
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Infraestructura Pluvial</b> <b>Estructura hidráulica</b> Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al limite de su capacidad (85 - 100%)	<b>Zona de Atención Prioritaria</b> Z. de Atención Prioritaria 2007
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Trazo Urbana	<b>Escorrentamiento</b> Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda	<b>Riesgo de inundación</b> Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

<b>Riesgos Hidrometeorológicos</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-15</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Riesgos Geológicos.



Simbología			
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Riesgos Geológicos</b> <b>Fallas y Fracturas</b> Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m.	<b>Riesgo por Erosión</b> Riesgo por Erosión
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Riesgo por Deslizamiento</b> Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 50 mts.	
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

<b>Riesgos Geológicos</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>D-16</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

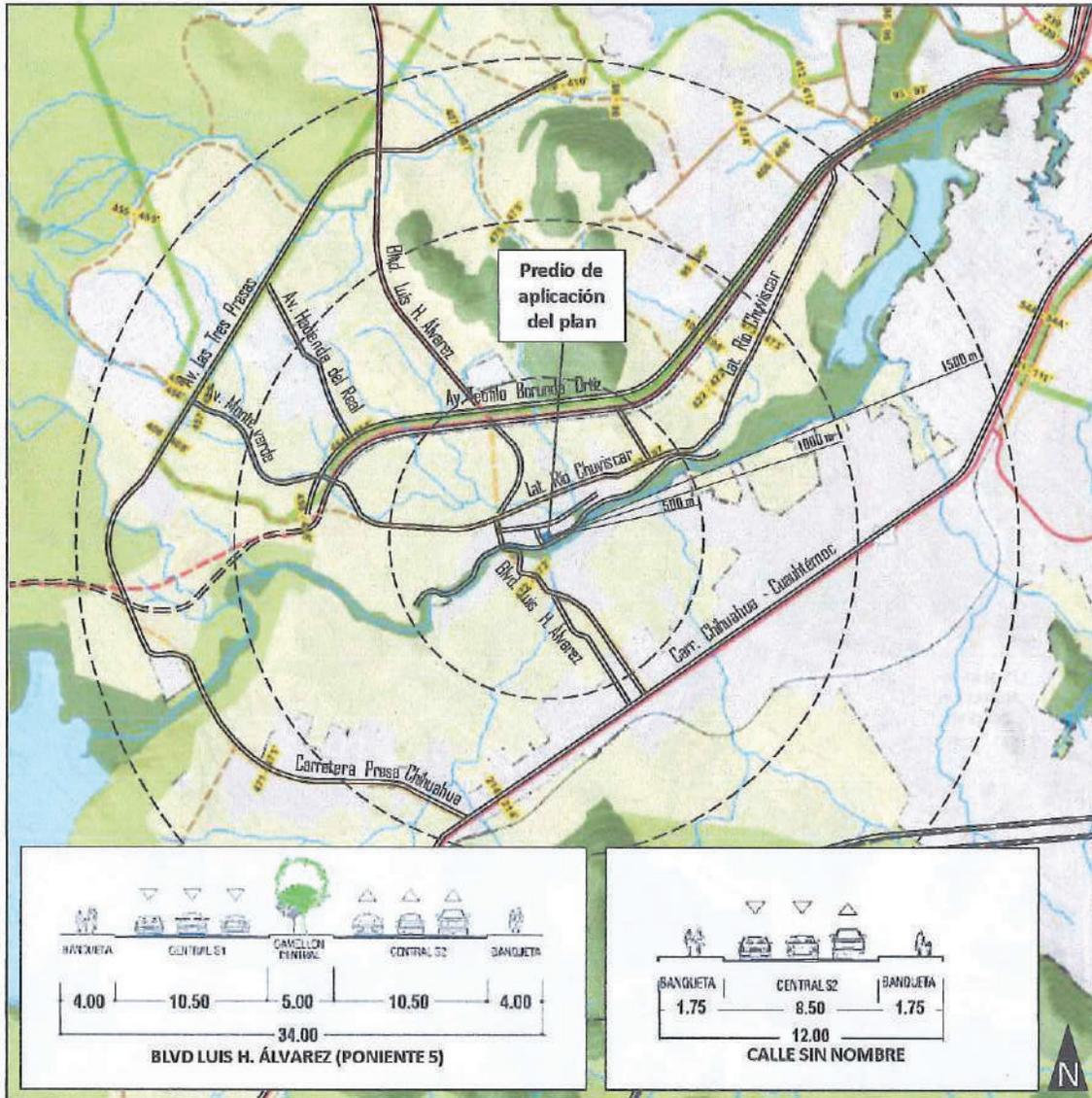


Simbología			
<b>Hidrografía</b> Cuencos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Activación Corredores de Movilidad	<b>Usos de Suelo Habitacional</b> Habitacional Compadre de 1 - 4 viv/h Habitacional de 5 - 12 viv/h Habitacional de 13 - 25 viv/h Habitacional de 26 - 35 viv/h Habitacional de 36 - 45 viv/h Habitacional de 46 - 60 viv/h Habitacional de más de 60 viv/h <b>Comercio y Servicios</b> Comercio y Servicios <b>Mixto</b> Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II <b>Industria</b> Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Montoindustria <b>Equipamiento</b> Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial <b>Concentrador de Actividad</b> Centro Distrital <b>Uso Especial</b> Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Anticipoamiento Reserva en Área Estratégica <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Condicionante Para Usos</b> Área de Borde Condicionado Fluvial Área de Riego Uso No Conforme	<b>Unidades de gobierno</b> Límite del Área Urbana Centro de Población	<b>Catastro</b> Edificaciones
			Preservación Ecológica <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b> Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio <b>PPC - Corredores y Comercio</b> Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial <b>PPC - Nodos</b> Nudo Barrial Nudo Emblemático Nudo Urbano

<b>Uso de Suelo Propuesto</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>E-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Pobl.	<b>Geostatística</b> Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has.
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	0 - 4 4 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		Transporte No Motorizado

<b>Estructura Vial</b>	MAYO 2023
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACION Y DEPORTE (RyD) A MIXTO INTENSO (M3) "SALON ESMERALDA"	<b>E-02</b>

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

**Créditos**

**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Promotor**

C. Miguel Reza García

**Elaboró**

**Director Responsable en Urbanismo**  
Arq. Jesús Alfonso Vargas González  
D.R.U 033

Brenda Vargas González  
Desarrollo de mapas y análisis territorial

Adrián Vargas González  
Análisis urbano y demográfico

Abril de 2023

**ANEXOS**

**Escrituras**  
**Plano Catastral**  
**Identificación promotor**  
**Predial**

Escrituras

TITULO DE PROPIEDAD

154-115-001

No. 000000038637.

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL **C. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON**, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 68, 69 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA EL SOLAR URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE No. 4, DE LA MANZANA 8, DE LA ZONA 1, DEL POBLADO LABOR DE TERRAZAS, MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2165.04 m<sup>2</sup>, DOS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS

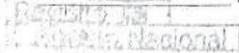
CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 NORTE: 70.96 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON SOLAR 3  
 NORESTE: 32.63 MTS. CON SOLAR 2  
 SURESTE: 55.54 MTS. CON RIO CHUVISCAR  
 SUROESTE: 39.22 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE  
 NOROESTE: 28.22 MTS. CON CALLE SIN NOMBRE



EN FAVOR DE REZA GARCIA MIGUEL  
 DE 56 AÑOS, ORIGINARIO DE PUEBLO DE CHUVISCAR, CHIH.  
 ESTADO CIVIL CASADO, OCUPACION AGRICULTOR  
 CON DOMICILIO EN CONOCIDO, LABOR DE TERRAZAS, CHIHUAHUA  
 DE CONFORMIDAD CON EL ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA  
01 DE AGOSTO DE 1998

CUYA INSCRIPCION OBRA EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, BAJO EL FOLIO 08TM00000644

CHIHUAHUA, CHIH. A 29 DE OCTUBRE DE 1998

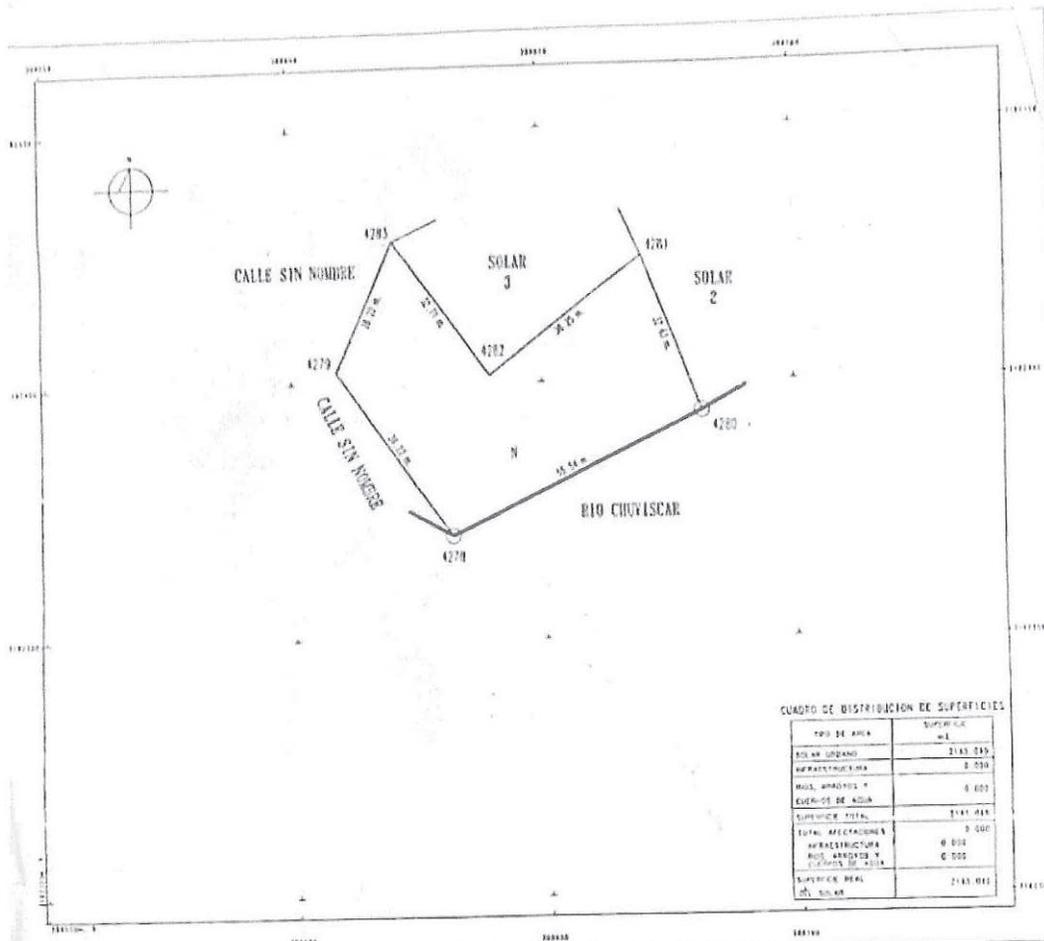


COLEGIO DE CHIHUAHUA, CHIH.

C. ING. E. ALAN CARAVEO CAMARGO

No. 441305

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL



REGISTRADO bajo el Núm. 71  
a Folia 71 del Libro Núm. 3102  
de la Sección Primera.  
Chihuahua, Dic. 29 de 1992 Doy Fe.  
EL REGISTRADOR

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA  
REGISTRADO FOLIO 71 DE 1992  
INSTRUMENTO 1 DE 1992

### Plano Catastral

**PLANO CATASTRAL** DEL SALON DE EVENTOS UBICADO DENTRO DEL LOTE 4 DE LA MANZANA 8, ZONA 1 EN EL POBLADO LABOR DE TERRAZA CENTRO, EN ESTA CIUDAD.

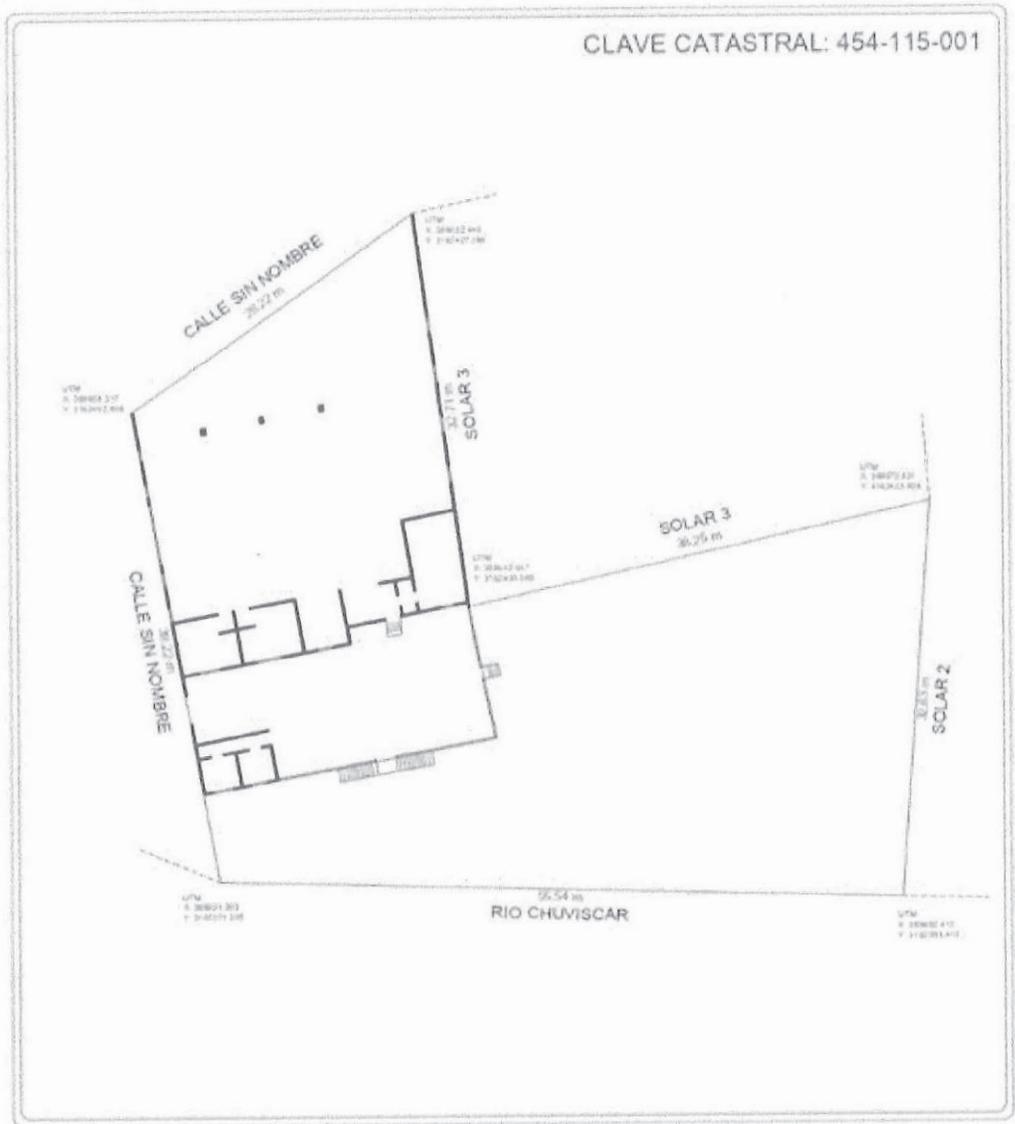
PROPIEDAD DE:  
**MIGUEL REZA GARCIA**

---

LOTE: 04  
MANZANA: 08  
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-454-115-00001-00-0000

ESC. 1:400

SUP. DE TERRENO: 2.050.64 m<sup>2</sup>  
SUP. DE CONSTRUCCION: 852.50 m<sup>2</sup>  
SUP. DE PORCHES: 18.33 m<sup>2</sup>



**NORTE**

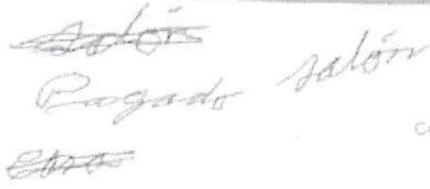
ARQ. ORLANDO ANTONIO CABALLERO CHAVEZ  
R.P.C.: 1827 D.R.O.: 2050

CIERRE/AJUA, CIERRE ABRIL 2022

**Predial**



Municipio de Chihuahua  
Calle Victoria No. 18 Quinto Piso  
Zona Centro C.P. 31009  
Chihuahua, Chihuahua.  
R.F.C. MC16E1010V22



*Salón*  
*Pagado*  
*Salón*

Certificado de Pago

---

Fecha de Emisión: 02 de Enero de 2023  
 Transacción: 2023-5858  
 Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-966-102-00001-00-0000  
 Clave: 966-102-001  
 Número de Corte: 2023-52  
 Número de Caja: 19161

---

**CONTRIBUYENTE**

**Datos del contribuyente**

Nombre:	REZA GARCIA MIGUEL	RFC:	REGM420215
Teléfono:	Sin teléfono		
Dirección:	CALLE SIN NOMBRE LA MR 21 EJIDO LABOR DE TERRAZAS -R- CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA		
Total pagado:	\$7,872.00		

**Desglose de pago**

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
129107001	PREDIAL SUBURBANO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$6,235.40
129107002	DESCUENTO PREDIAL SUBURBANO ENERGO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$-1,000.74
310101001	INGRESO POR CONTRIBUCION EXTRAORDINARIA EN EXPO-CHIHUAHUA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	3,220.14
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2023 / 1 - 2023 / 6	1	520.52
31010501	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$0.44
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.52
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2023 / 1 - 2023 / 6	1	\$9.62
<b>TOTAL:</b>				<b>\$7,872.00</b>

(SIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)

**PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2023 / 1 HASTA 2023 / 6 TASA: 0.003**  
**VALOR CATASTRAL: \$2,779,809.63 SUP. TERR: 2,164.64 m² SUP. CONS: 971.54 m²**



02 ENE 2023

**PAGADO**

TESORERÍA MUNICIPAL

MC16E1010V22  
Municipio de Chihuahua

Verificar autenticidad en: [www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion](http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion)

Original: 2023-5858|REZA GARCIA MIGUEL|CA|02/01/2023 12:42:07|7872|

Digital: 215008e19d7b10d95183d3c8d38b88308efc8f9194f3602131c8767170718c71f049c7daf6b6e8b5219b301

Importante: Se da su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente o de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el 15 de la Ley de Ingresos del Municipio del Chihuahua. Para verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar el siguiente link: <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>.

Página 1 de 1

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**