

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de agosto de 2022.

No. 65

Folleto Anexo

ACUERDO N° 160/2022

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:

A C U E R D O 160/2022

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 ocho de junio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**José Martí-5707**", en un polígono con una superficie de **336.60 metros cuadrados**, ubicado en la calle José Martí número 5707 de la colonia Granjas de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los quince días del mes de julio del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

**Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.O. 11/2022**

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 8 de junio del año 2022, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto a la solicitud presentada por la C. Claudia Lorena Carlos Campos, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Calle José Martí número 5707 de la Colonia Granjas de esta ciudad, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "José Martí-5707", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 336.60 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización...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 la C. Claudia Lorena Carlos Campos, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Calle José Martí número 5707 de la Colonia Granjas de esta ciudad, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "José Martí-5707", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de 336.60 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "José Martí-5707", de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano DASDDU/217/2022 de fecha 16 de mayo del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 14 de la

Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 05 de mayo del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos.

TERCERO. Remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 fracción X y 79 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo de la solicitud planteada por la **C. Claudia Lorena Carlos Campos**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Calle José Martí número 5707 de la Colonia Granjas de esta ciudad, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**José Martí-5707**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **336.60 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 22 febrero del año 2022, presentado por la **C. Claudia Lorena Carlos Campos**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Calle José Martí número 5707 de la Colonia Granjas de esta ciudad, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**José Martí-5707**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **336.60 metros cuadrados**; para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización;

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su titular, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**José Martín-5707**", 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 No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, 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 febrero del año 2022, presentada por la C. Claudia Lorena Carlos Campos en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 36,165** de fecha 21 de abril del 2021, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien

comparecieron por una parte, el señor Iván Enrique Reyna Martínez, en su carácter de apoderado de los señores Ma. Guadalupe Martínez Ortiz también conocida como María Guadalupe Martínez Ortiz y Víctor Reyna Montoya como la parte vendedora y por la otra, la señora Claudia Lorena Carlos Campos, como la parte compradora, sobre la finca marcada con el número 5707 en la calle José Martí de la Colonia las Granjas de esta ciudad, con una superficie de 336.60 metros cuadrados, la cual obra bajo el folio real 1415174, la inscripción 22 del Libro 6737 de la Sección Primera en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos;

3. **Copia simple de su credencial para votar**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de la C. Claudia Lorena Carlos Campos;
4. **Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial transacción 2022-355589**, expedido por Tesorería Municipal;
6. **Copia del Certificado de pago de revisión del estudio de planeación urbana "José Martí 5707" transacción 2022-268816** expedido por Tesorería Municipal;
7. **Oficio DASDDU/069/2022** de fecha 25 de febrero del 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "José Martí 5707";
8. **Oficio 141/2022** de fecha 25 de abril del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a solventar diversas observaciones técnicas contenidas en el mismo;
9. **Oficio DASDDU/070/2022** de fecha 25 de febrero del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio SOC/070/2022** de fecha 07 de marzo del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/149/2022** de fecha 5 de abril del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ-0059/2022**, de fecha 26 de abril de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

13. **Oficio DASDDU/217/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 16 de mayo del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 05 de mayo de 2022, encontrándose presentes 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;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/217/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14, celebrada el día 5 de mayo del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Con base a lo anterior, esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Municipal, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**José Martí 5707**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **336.60 metros cuadrados**, ubicado en la Calle José Martí número 5707 de la Colonia Granjas de esta ciudad, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la **C. Claudia Lorena Carlos Campos**, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Calle José Martí número 5707 de la Colonia Granjas de esta ciudad, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"José Martí-5707"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con una superficie de **336.60 metros cuadrados**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"José Martí-5707"**, de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano DASDDU/217/2022 de fecha 16 de mayo del 2022, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 05 de mayo del 2022, donde se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos.

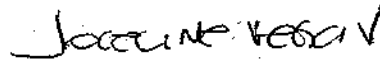
TERCERO.- Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 fracción X y 79 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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

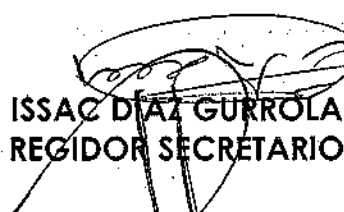
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 8 días del mes de junio del año 2022.

ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



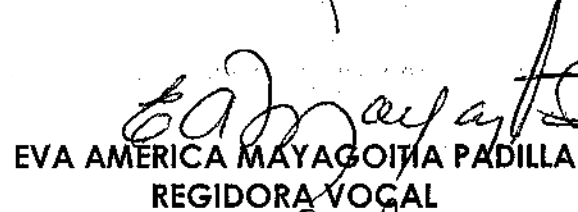
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



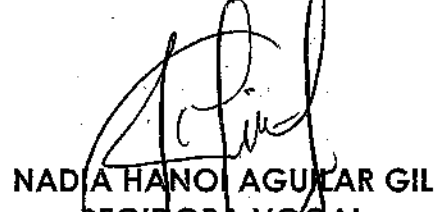
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMERICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMÉN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. **CLAUDIA LORENA CARLOS CAMPOS**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE JOSÉ MARTÍ NÚMERO 5707 DE LA COLONIA GRANJAS DE ESTA CIUDAD, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**JOSÉ MARTÍ-5707**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN UN POLÍGONO CON UNA SUPERFICIE DE **336.60 METROS CUADRADOS**, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/217/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 16 de mayo de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por La C. Claudia Lorena Carlos Campos, en su carácter de propietaria del predio ubicado en la Calle José Martí No. 5707 de la Colonia Granjas de esta Ciudad, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"José Martí-5707"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; a un polígono con una superficie de **336.60 m².**; para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Habitacional H 35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización.

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

ANTECEDENTES

Mediante **Oficio No. DASDDU/069/2022**, de fecha **25 de febrero de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"José Martí-5707"**, al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Que por medio de **Oficio No. 122/2022**, de fecha **05 de abril de 2022** y **Oficio 141/2022 de fecha 25 de abril de 2022**, emitidos por el Instituto de Planeación Integral del Municipio, envía a esta Dirección, el **dictamen técnico** al estudio de planeación urbana denominado **"José Martí-5707"**, de conformidad al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Oficio **No. DASDDU/070/2022 de fecha 25 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde 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. SOC/070/2022 de fecha 07 de marzo de 2022** 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. 149/2022 de fecha 05 de abril de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, 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/0059/2022 de fecha 26 de abril de 2022** 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.

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** el cambio de uso de suelo de **Habitacional H 35 a Mixto Intenso**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 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.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficio No. DASDDU/069/2022 de fecha 25 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio de planeación urbana, al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.
5. Oficio No. 122/2022 de fecha 05 de abril del 2022 y No. 141/2022 del 25 de abril emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación.
6. Oficio No. DASDDU/070/2022, de fecha 25 de febrero de 2022, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

7. Oficio No. SOC/070/2022 de fecha 07 de marzo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/149/2022 de fecha 05 de abril de 2022, 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/0059/2022 de fecha 26 de abril de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Décimo Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Predio José Martí".
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Modificación menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040,
Sexta actualización

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3)
denominado

“JOSÉ MARTÍ – 5707”

ubicado en la calle José Martí No. 5707, colonia Granjas,
de la ciudad de Chihuahua

Promotor

C. Claudia Lorena Carlos Campos

Consultor

Arq. Yolanda Vitelia García Mendoza - MDU

D.R.U. No. 20

Febrero de 2022

Índice de contenidos

Introducción.

I. Fundamentación jurídica.

II. Antecedentes

- Definición del área de estudio
- Régimen de la tenencia de la tierra
- Estructura urbana

III. Diagnóstico

- Análisis socioeconómico
- Análisis de población
- Medio natura
- Clima
- Topografía
- Hidrología
- Edafología
- Vegetación
- Medio físico
- Usos de suelo
- Predios baldíos
- Estructura vial
- Transporte
- Infraestructura
- Riesgos y vulnerabilidad
- Imagen urbana
- Equipamiento urbano
- Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

- Propuesta de desarrollo
- Estrategia general
- Estrategia de Usos de suelo
- Estrategia de ocupación del predio
- Estrategia de infraestructura
- Estrategia vial
- Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Introducción

El cambio de uso de suelo, se propone como una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040¹ sexta actualización (PDU, visión 2040, vigente), para el cambio de uso de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3), en el predio urbano localizado en la calle José Martí No. 5707, colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60 m², y con clave catastral 219-024-007.

El uso de suelo propuesto, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo oficinas, que resulta compatible con la vivienda y el comercio en la zona del polígono de estudio, tal como lo establece el PDU, visión 2040, vigente.

Particularmente, el estudio describe las características medioambientales y construidas en la zona, la normatividad urbana y estrategias correspondientes a su aprovechamiento urbano, y compatibilidad.

Con ello, se contribuir al desarrollo de predios con vocación de servicios dotados con infraestructura y servicios que benefician directamente esta zona de la ciudad, y la convivencia de usos compatibles.

¹ Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Follero anexo No. 71, Periódico Oficial, Chihuahua Chih., sábado 04 de septiembre de 2021.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización, mediante cambio de uso de suelo urbano denominado “José Martí – 5707”, considera el predio urbano localizado en la calle José Martí No. 5707, colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60 m2.

La solicitud de cambio de uso de suelo se fundamenta jurídicamente en los lineamientos de orden a nivel federal, estatal y municipal correspondientes:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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.

² 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 Urbano³

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;

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua⁴

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, 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.

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

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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.

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.

⁵ 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.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁶

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 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.

⁶ 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

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 Chihuahua⁷

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;

⁷ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 sábado 05 de octubre de 2013.

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.

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3)**, 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.

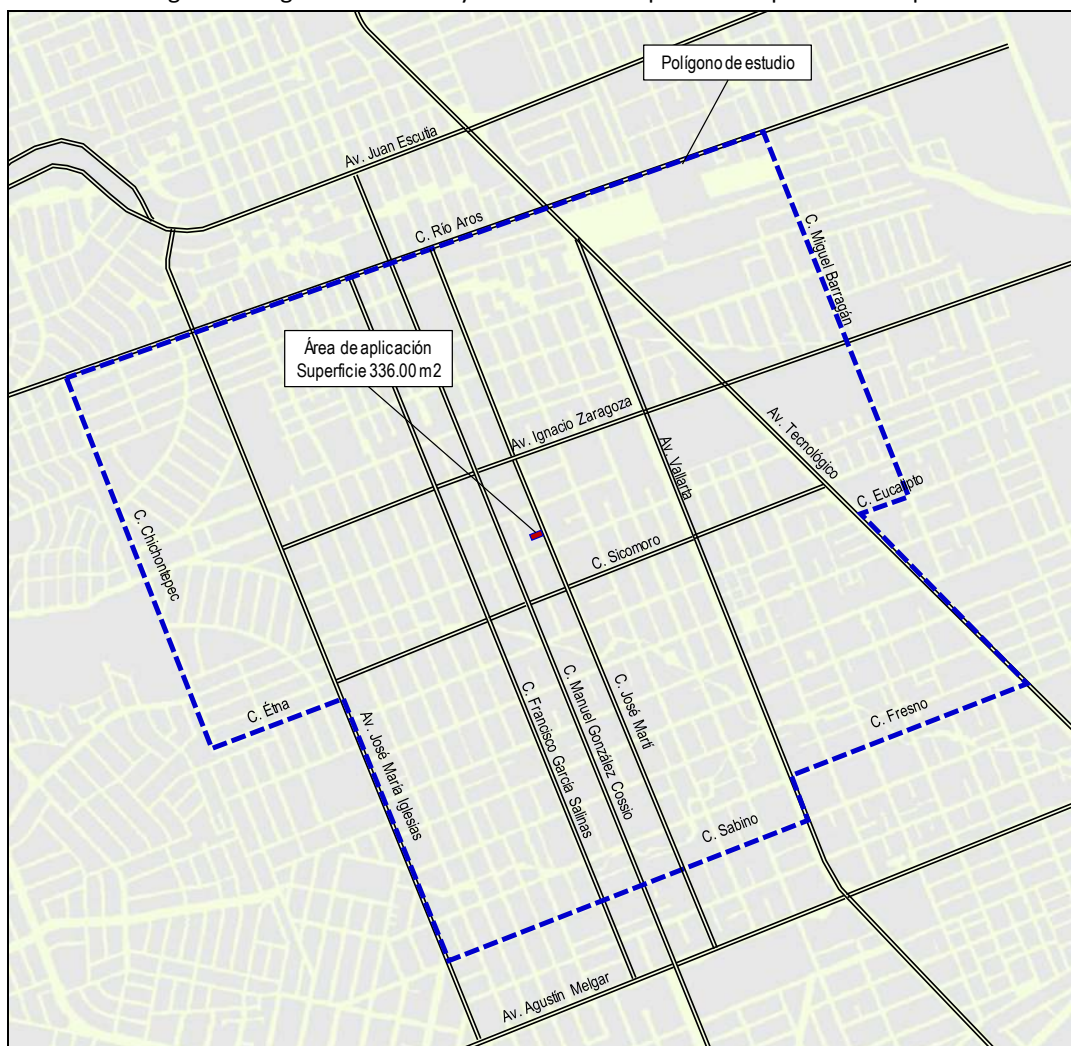
II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de cambio de uso de suelo, considera un polígono de análisis de 3'826,133.37 m2 metros, delimitado por las vialidades c. Río Aros, al norponiente; la c. Miguel Barragán, c. Eucalipto, y Av. Tecnológico al nor-oriente; la c. Fresno, Av. Vallarta y c. Sabino, al sur oriente; y la c. Chichontepec, y Av. José María Iglesias al sur poniente, agrupa algunas colonias como: Panorámico, San Agustín, Lomas Vallarta, Roma III, IV y V, Lagos, Zaragoza, y Las Granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan, considerado para el presente estudio de cambio de uso de suelo se ubica en el No. 5707, de la calle José Martí, en la colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60 m2. El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imagen 1.

Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.



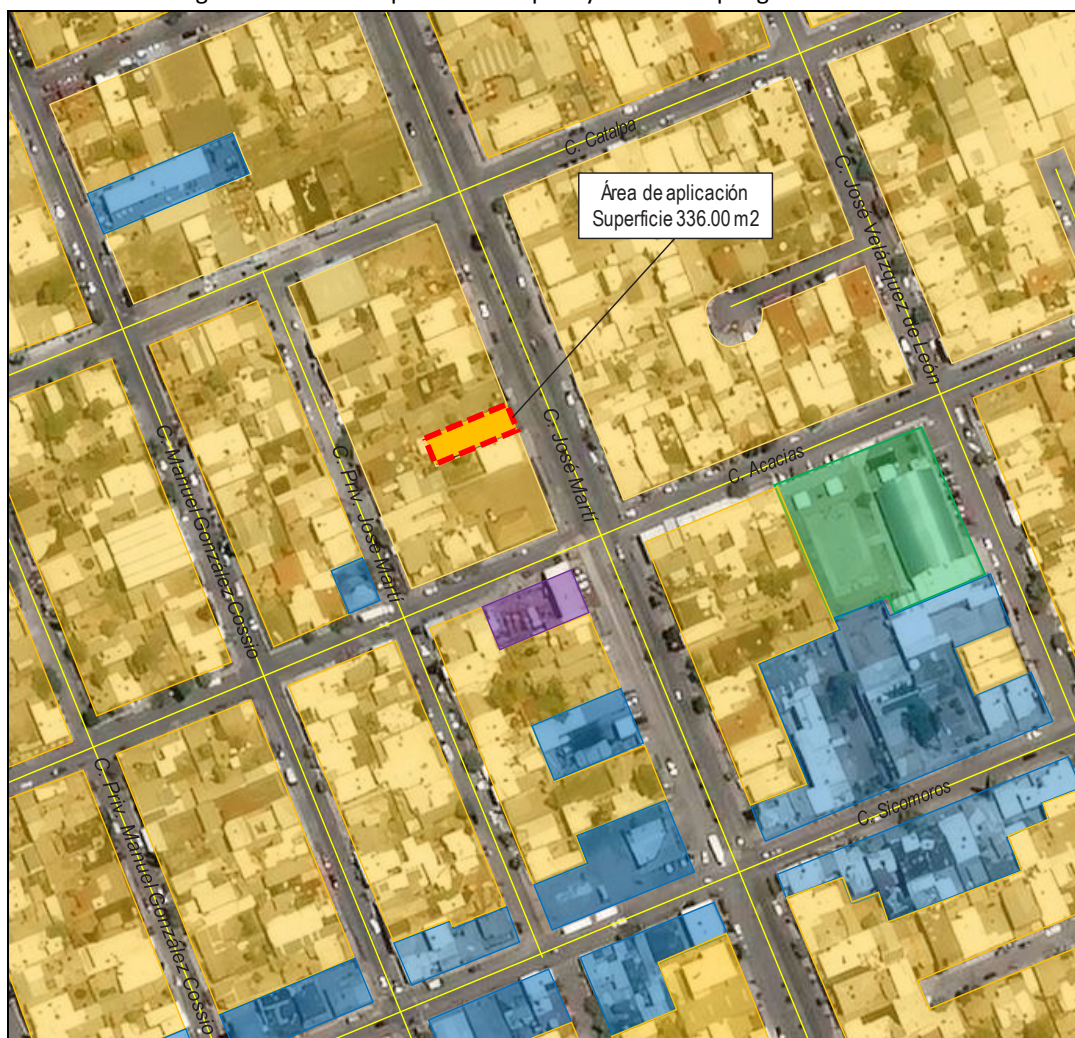
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Febrero 2022.

Lo anterior, se orienta a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3), para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle José Martí, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la Av: Zaragoza, al norte, la Av. De las Américas al sur, la Av. Vallarta al oriente y la Av. José María Iglesias al poniente, a través de la calle Acacias, o la calle Sicomoro.

A lo largo de la trayectoria de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Febrero 2022.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Vallarta que comunica al predio con el Sub centro norte, y el Centro Urbano, que concentran diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como alta concentración de actividades económicas.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 36,165, volumen 1811, en la cual comparecieron ante el Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público Número Ocho, del Distrito Morelos, el señor Iván Enrique Reyna Martínez, en su carácter de apoderado de los señores María Guadalupe Martínez Ortiz y Víctor Reyna Montoya como la parte vendedora, y la señora Claudia Lorena Carlos Campos, como la compradora, que han convenido celebrar un contrato de compra-venta, respecto de la finca urbana marcada con el número 5707 de la calle José Martí, de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60 m2. Ver imagen 3 a 5.

Imagen 3. Localización del predio de aplicación del plan.



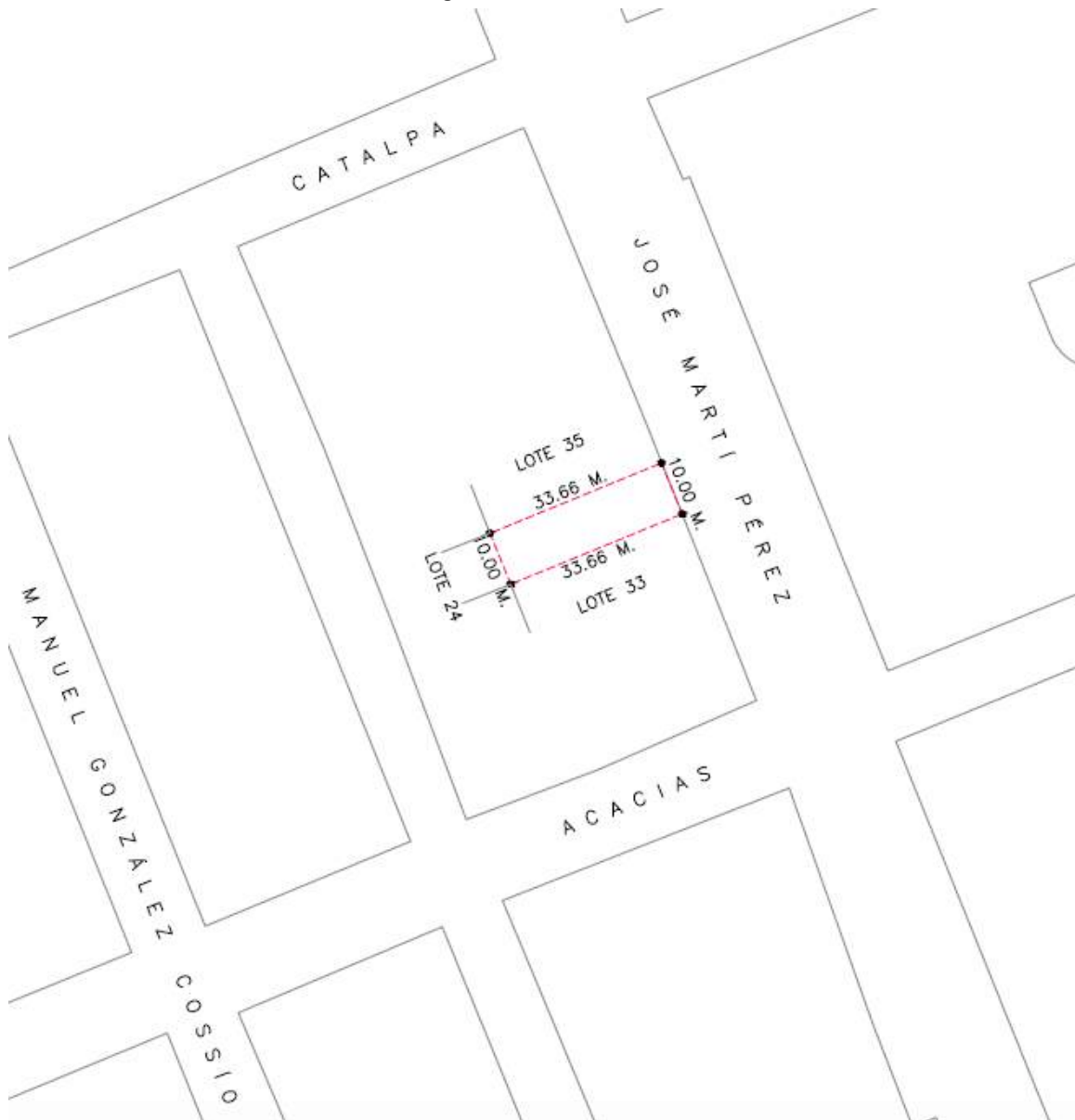
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Febrero 2022.

Imagen 4. Vista exterior del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Imagen 5. Plano del terreno



Fuente: Elaboración propia. Febrero 2022.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, así como los Corredores urbanos estratégicos como la Av. Vallarta, la Av. Tecnológico, Av. José María Iglesias, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda con densidad media, integrada en colonias, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Además, existen áreas para el comercio y servicios con establecimientos ubicados sobre vialidades primarias como la Av. Vallarta, y la Av. José María Iglesias, cercana al predio, así como de tipo barrial al interior de las colonias, y cercanos al predio.

La mezcla con diferentes usos comerciales y de servicios profesionales y oficinas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, resultan compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio, sujeto a cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3), y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han establecido en los últimos años y han solicitado su cambio a Mixto, al interior del polígono de estudio.

Esta condición de complementariedad entre los usos de servicios, comercio y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio subutilizado, y que, al solicitar la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento tipo “Oficinas”, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El cambio de uso de suelo propuesto es compatible con los usos predominantes entorno al predio, además de encontrarse colindante a la calle José Martí, teniendo un esquema de accesos por medio de esta vialidad colectora, sin crear conflictos a los usos existentes.

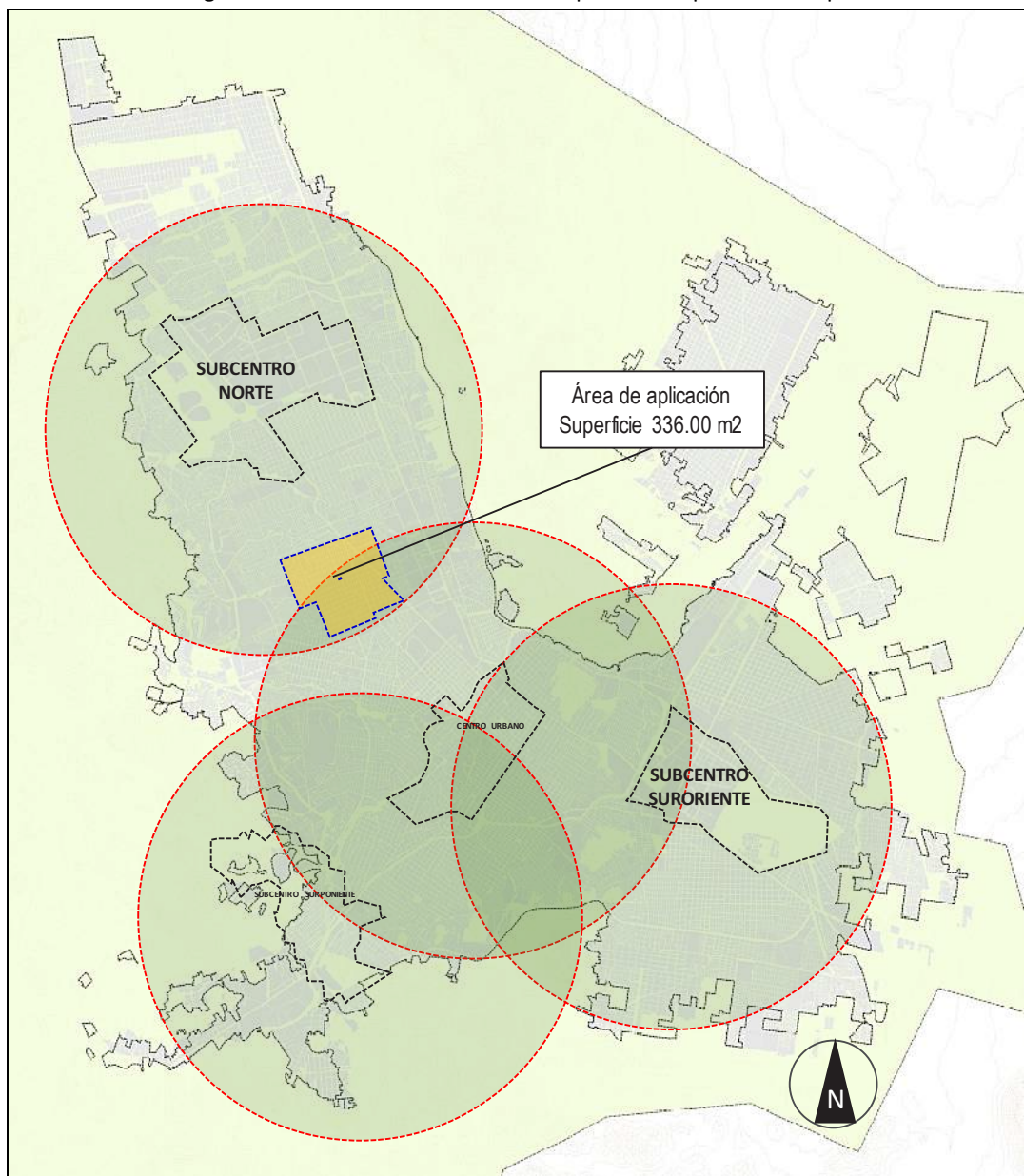
El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, caracterizado por concentrar equipamientos, establecimientos comerciales y de servicios. El predio se ubica en la calle José Martí, entre la calle Acacias y la calle Catalpa, entre el área de influencia de los corredores primarios Av. Vallarta y Av. José María Iglesias.

La conexión del predio de aplicación del plan en el polígono de estudio, se realiza a través de la estructura vial primaria conformada por vialidades como la Av. Vallarta, Av. Tecnológico, Av. José María Iglesias, y las calles Acacias, y José Martí, donde se localiza, comunicándolo con diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad.

El predio dotado con infraestructura y servicios públicos se orienta al funcionamiento de un establecimiento tipo “oficinas”, como otros establecimientos similares existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, así como el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso (M3), contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, quinta actualización. Febrero 2022.

III Diagnóstico

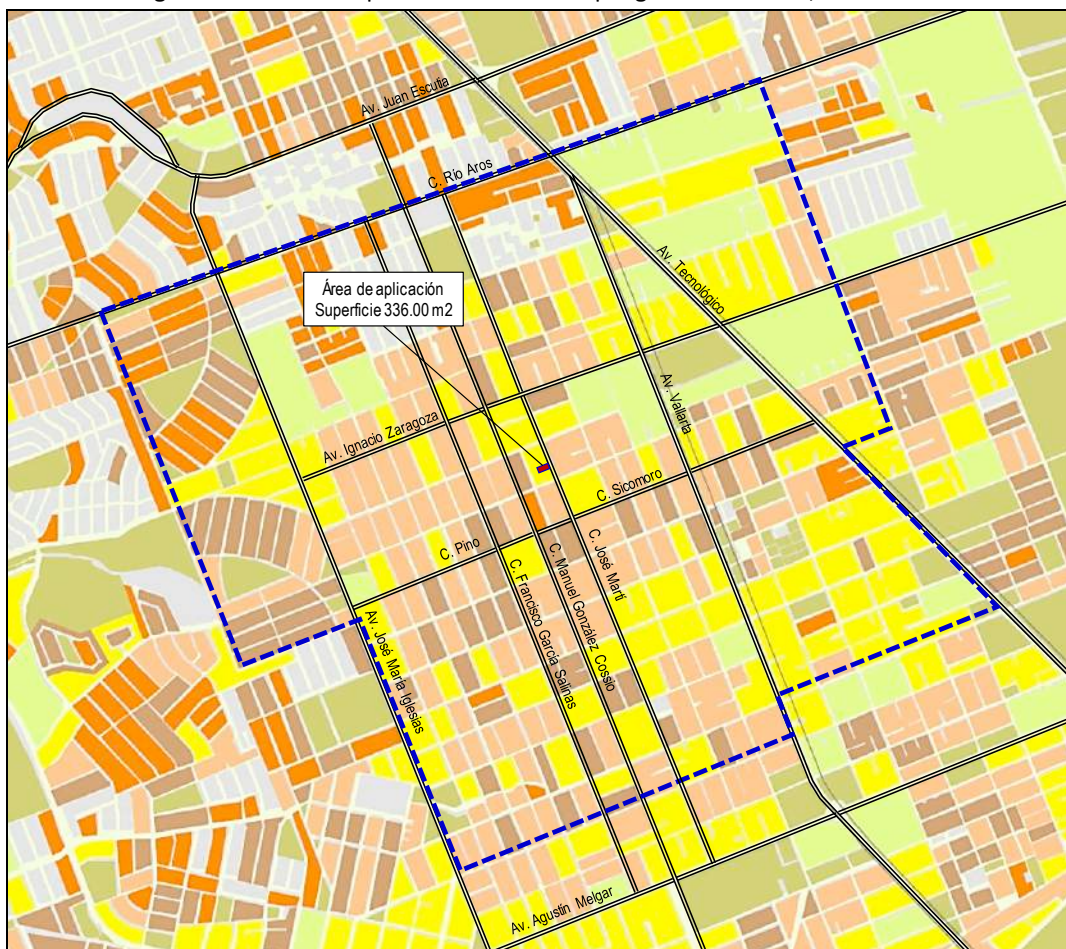
Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015.

Particularmente, el polígono de estudio registró una población total de 32,397 habitantes, de los cuales 17,467 es población femenina, representando el 53.91%, y 15,110 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 46.09% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

Imagen 7. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Vivienda

La zona se caracteriza por vivienda integrada en colonias con densidades baja, abierta a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 10,311. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.14 habitantes por vivienda.

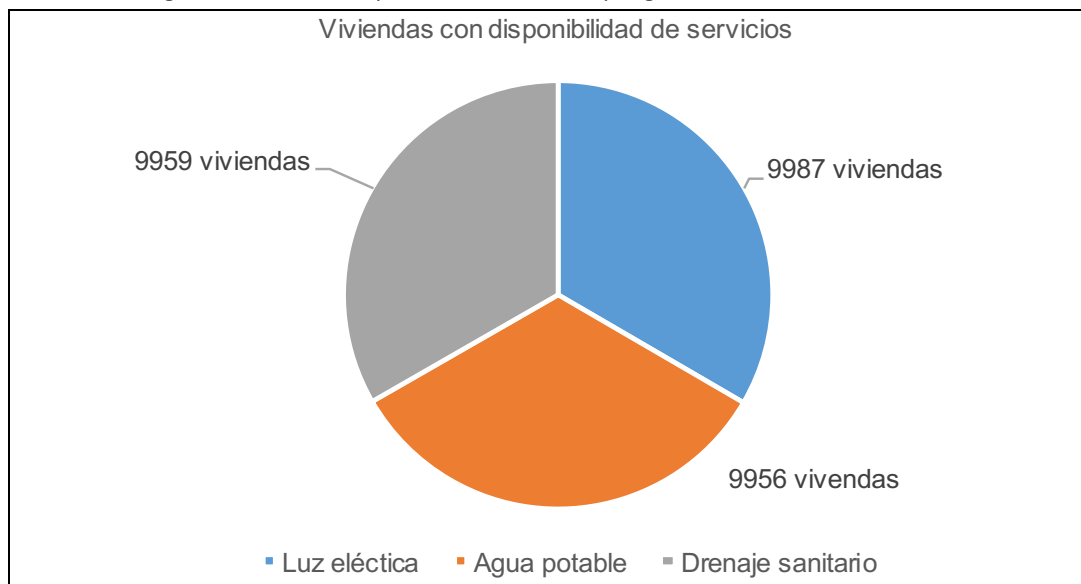
Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción eventual de otras décadas, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de aplicación del plan.

En el polígono de estudio se cuenta con una alta cobertura de servicios, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para los comercios, y los servicios que ahí se ubican. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio, ya que cuenta con los servicios (agua entubada, luz eléctrica y drenaje).

Del total de las 10,311 viviendas existentes en la zona de estudio, 9,987 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 96.85%. Así mismo, 9,956 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 96.55%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 9,959, representando el 96.58%. Ver imagen 8.

Imagen 8. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del SCINCE INEGI. Febrero 2022.⁸

⁸ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2022.

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, el ingreso, se aprecia qué de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17 de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Unidades económicas

En un rango de 200 metros entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 45 establecimientos comerciales y de servicios profesionales, según datos del DENUÉ⁹, de los cuales, 14 establecimientos cuentan con uso de suelo Mixto, los 29 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H35 sobre calles locales. Ver imagen 9.

Particularmente, sobre la calle José Martí donde se ubica el predio de aplicación del plan, se observan 16 establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos similares al del predio solicitado para cambio de uso de suelo. Ver tabla 1.

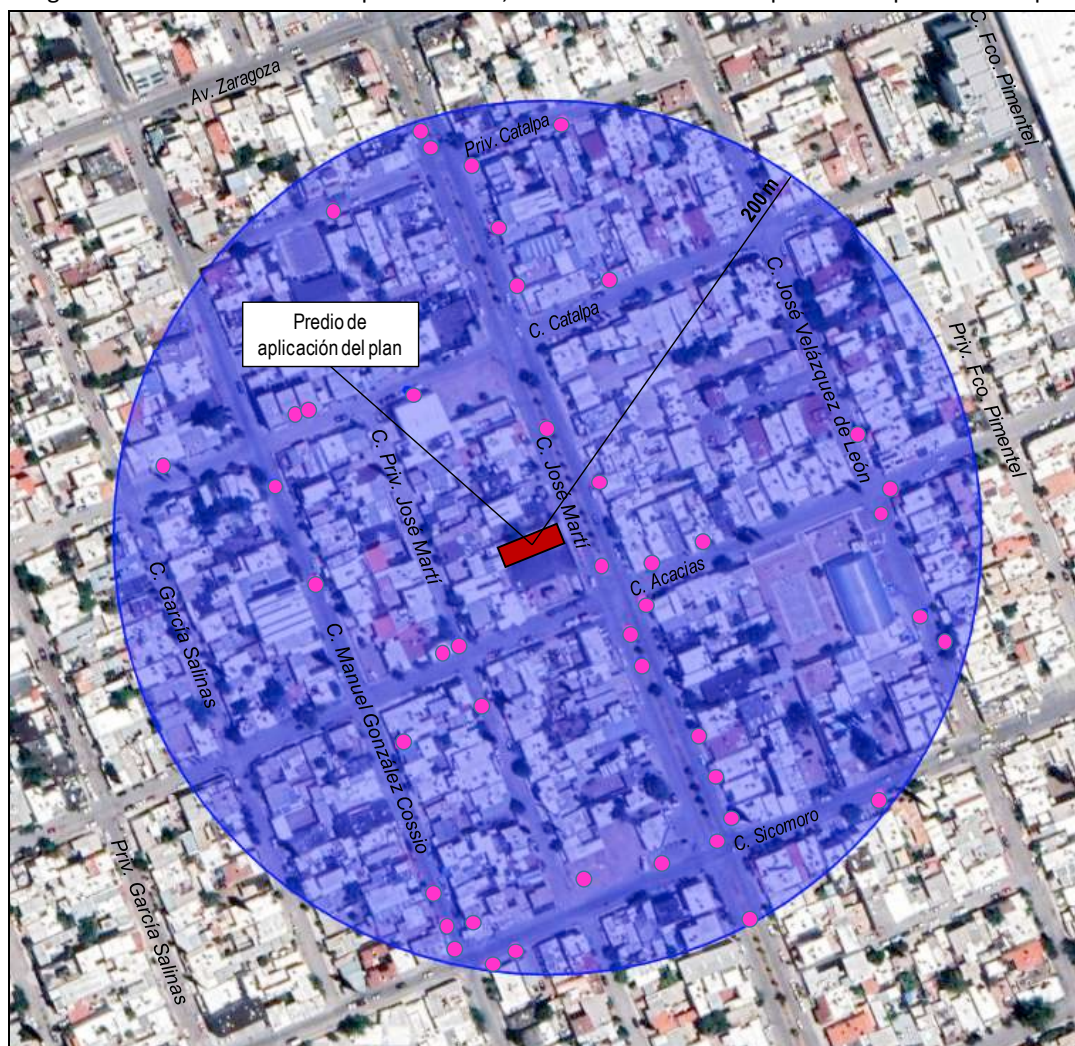
Ver tabla 1. Unidades económicas por actividad, 200 metros en torno al predio de aplicación del plan.

Unidades económicas	Distancia en 200 metros
Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	2
Gimnasios y centros recreativos	2
Consultorios de medicina general y especializada del sector privado	2
Asociaciones, organizaciones y cámaras de productores, comerciantes y prestadores servicios	2
Venta de vinos y licores	4
Venta de ropa, reparación y planchado	5
Tapicería de automóviles y camiones	3
Materiales y servicios para la construcción	3
Estéticas y peluquerías	3
Restaurantes, miscelaneas, comedores	5
Servicios bancarios	1
Comercio al por menor de artículos perecederos y no perecederos	3
Taller mecánico y servicio automotriz	10

Fuente: Elaboración con datos del DENUÉ, y datos de campo. Febrero 2022.

⁹ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Imagen 9. Unidades económicas por actividad, 200 metros en torno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Febrero 2022¹⁰.

En el polígono de estudio se presentan aprovechamientos urbanos en diversos lotes, que tienen asignado un uso al uso “Habitacional H35”, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

A continuación, se presenta la ubicación de diversos casos identificados sobre la calle José Martí, en un rango de 200 metros en torno al predio de aplicación del plan.

Estos predios presentan giros relacionados al comercio o servicios, y que tienen uso de suelo “Habitacional H35”, establecido en Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. Ver imagen 10. Ver tabla 2.

¹⁰ DENUE. (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.

Tabla 2. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 200 metros.

Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H35	Comercio y servicios	Portones eléctricos "Seyco"	297.00
2	Habitacional H35	Mixto moderado	"Water house"	300.00
3	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller automotriz "Volks Loya"	300.00
4	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial"	300.00
5	Habitacional H35	Comercio y servicios	Servicio de mecánica automotriz "Ashvic"	300.00
6	Habitacional H35	Comercio y servicios	Mofles, Reparación automotriz	287.00
7	Habitacional H35	Comercio y servicios	Cantina tradicional "El coco II"	500.00
8	Habitacional H35	Comercio y servicios	Frenos automotrices "Chávez"	130.00
9	Habitacional H35	Mixto moderado	Venta de cerveza "Six"	117.00
10	Habitacional H35	Comercio y servicios	Servicio técnico automotriz "Pepe's"	220.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Febrero 2022.

Imagen 10. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 200 metros.



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

El caso 1: Portones eléctricos, “Seyco” localizado en la calle José Martí, y calle Priv. de Catalpa, al norte del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento de Comercio y servicios. El predio tiene una superficie de 297.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial plantea un esquema de accesos a través de la calle José Martí, con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 11 y 12.

Imagen 11. Portones eléctricos, “Seyco”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 12. Portones eléctricos, “Seyco”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 2: Venta de agua, "Water house", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a venta de agua purificada. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 13 y 14.

Imagen13. Venta de agua, "Water house".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 14. Venta de agua, "Water house".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 3: Taller automotriz "Volk Loya", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 15 y 16.

Imagen15. Taller automotriz "Volk Loya".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022

Imagen 16. Taller automotriz "Volk Loya".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 4: Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a taller de torno. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 17 y 18.

Imagen 17. Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 18. Taller de torno "Diseño y Fabricación Industrial".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 5: Servicio de mecánica automotriz "Ashvic", localizado en la calle José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a taller automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 19 y 20.

Imagen19. Servicio de mecánica automotriz "Ashvic",



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 20. Servicio de mecánica automotriz "Ashvic".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 6: Mofles, Reparación automotriz, localizado en la calle José Martí, al nor-oriente del predio de estudio. Corresponde a taller automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 287.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 21 y 22.

Imagen 21. Cantina tradicional "El Coco II".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 22. Cantina tradicional "El Coco II".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 7: Cantina tradicional "El coco II", localizado en la calle José Martí, al nor-poniente del predio de estudio. Corresponde a taller automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 500.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 23 y 24.

Imagen 23. Mofles, Reparación automotriz.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 24. Mofles, Reparación automotriz.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 8: Frenos automotrices "Chávez", localizado en la calle José Martí, al sur-oriente del predio de estudio. Corresponde a taller automotriz. El predio tiene una superficie aproximada de 130.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle José Martí con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 25 y 26.

Imagen 25. Frenos automotrices "Chávez".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 26. Frenos automotrices "Chávez".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 9 Venta de cerveza "Six", localizado en la calle Acacias, al sur-oriental del predio de estudio. Corresponde a expendio de cerveza. El predio tiene una superficie aproximada de 117.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Acacias con conexión hacia la Av. Tecnológico. Ver imágenes 27 y 28.

Imagen 27. Venta de cerveza "Six".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 28. Venta de cerveza "Six".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El caso 10: Servicio técnico automotriz "Pepe's", localizado en la calle Catalpa, al nor-poniente del predio de estudio. Corresponde a un Taller mecánico. El predio tiene una superficie aproximada de 220.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle Catalpa con conexión hacia la Av. De las Américas. Ver imágenes 29 y 30.

Imagen 29. Servicio técnico automotriz "Pepe's".



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google maps. Febrero 2022.

Imagen 30. Servicio técnico automotriz "Pepe's".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Predio de aplicación del plan

El predio urbano propuesto para cambio de uso de suelo, está ubicado en el No. 5707 de la calle José Martí, en la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60 m². El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H35. Ver imágenes 31 y 32.

Imagen 31. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe, maps. Febrero 2022.

Imagen 32. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio. Febrero 2022.

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 33.

Imagen 33. Vista la calle José Martí, colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle José Martí, que cuenta con conexión hacia la Av. Vallarta y la Av. José María Iglesias, a través de las calles Acacias o Sicomoro. Ver imágenes 34.

Imagen 34. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

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” (BS1KW). El clima de esta región es de tipo “seco templado”; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 3.

Tabla 3. 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 con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Febrero 2022

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 4.

Tabla 4. 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
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Febrero 2022.

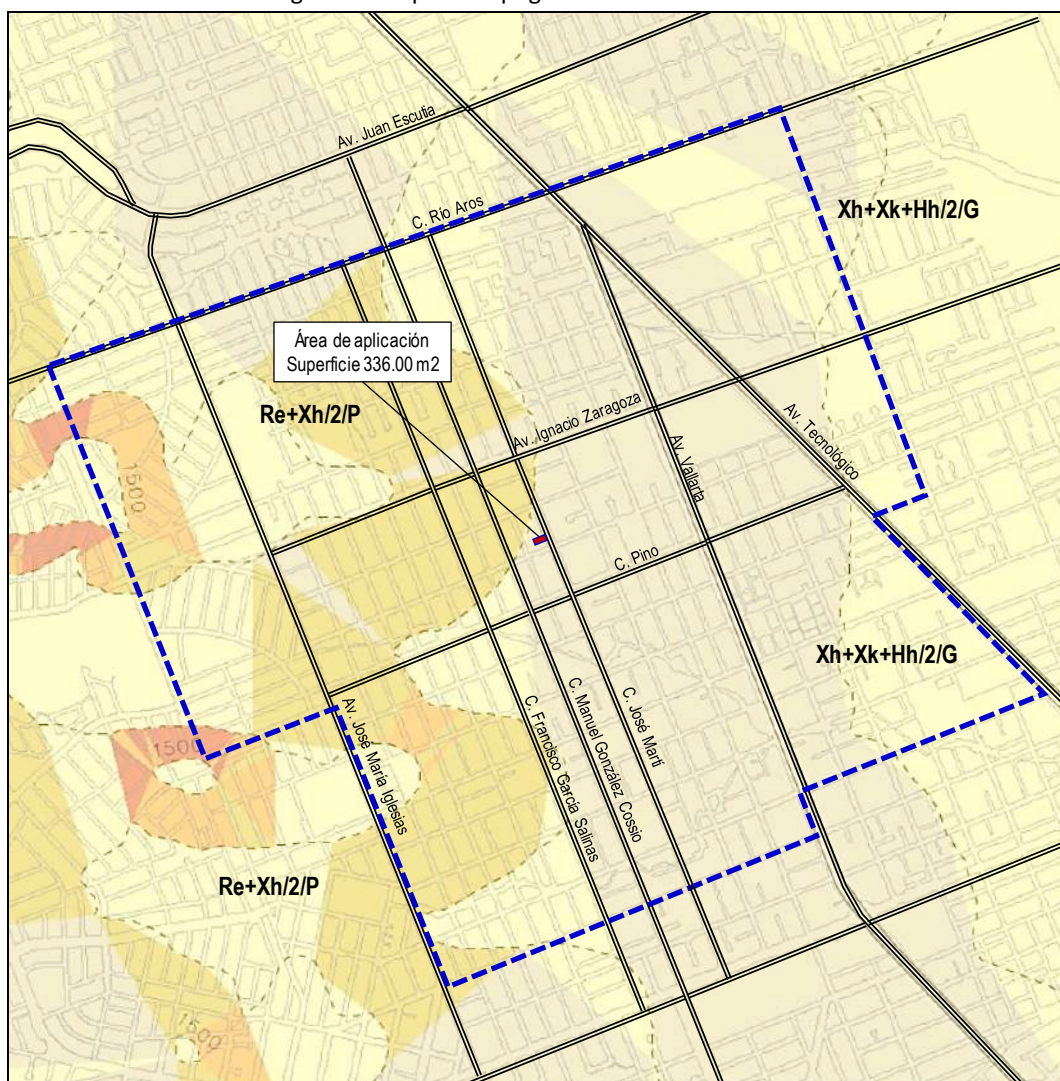
Topografía.

El polígono de estudio presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 2% y el 5% en sentido sur oriente - nor poniente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria al oriente, hacia el río Sacramento.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes suaves a moderadas que atraviesan la zona en sentido norte - sur, con pendientes entre el 5% y el 10%, con trayectoria al río Sacramento.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales. Ver imagen 35.

Imagen 35. Mapa de topografía en el área de estudio.



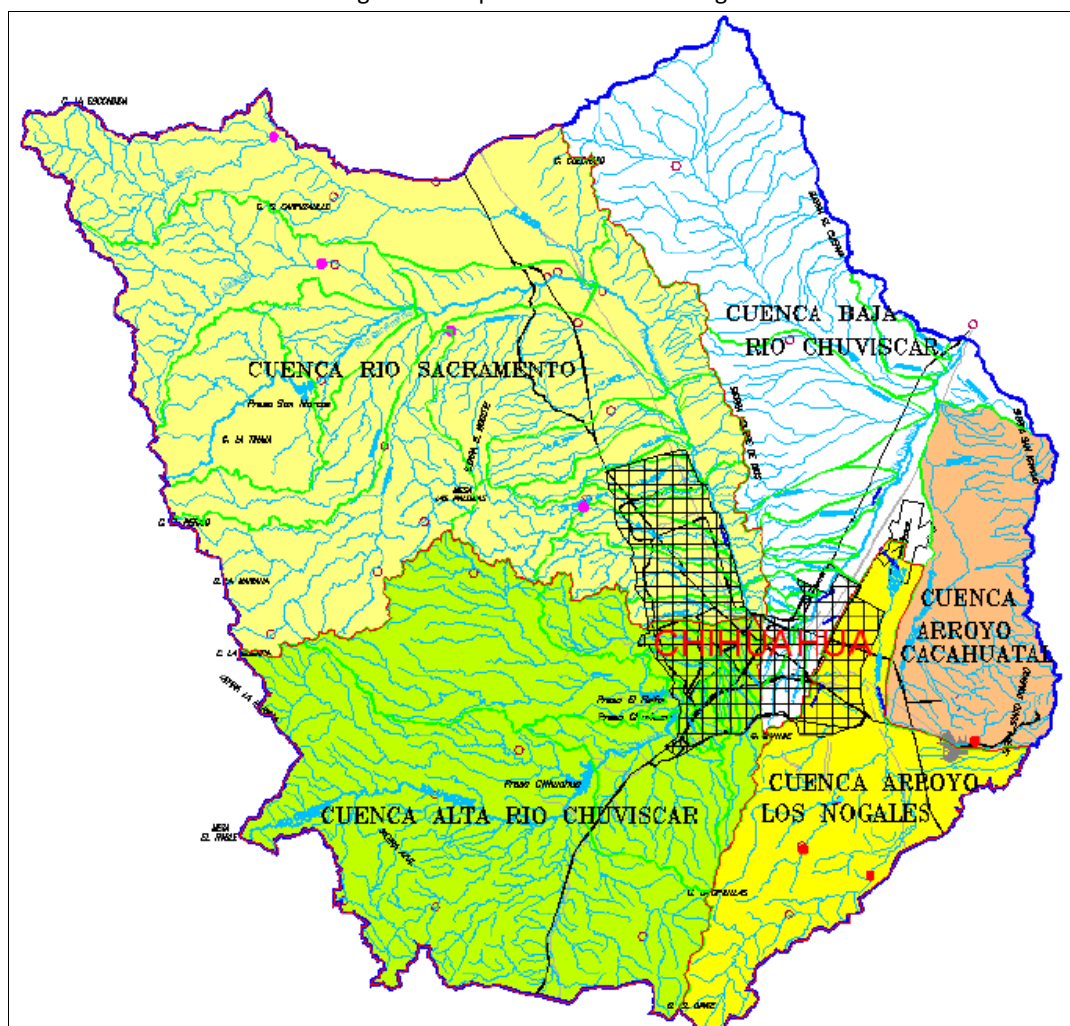
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Río Sacramento.

La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas El Saucito, y La Galera Norte. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca La Galera Norte. Ver imagen 36.

Imagen 36. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. 2009. Febrero 2022.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona suroeste de la Cuenca Río Sacramento, siguiendo la trayectoria rumbo a la sierra Nombre de Dios, y que abarcan la zona norte y Noroeste de la zona urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona, a través de las calles locales, con dirección al arroyo La Galera Norte, con dirección al río Sacramento.

Aguas Superficiales.

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales, como las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al poniente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del área de estudio.

La corriente de agua más importante en el área de estudio es el arroyo El Saucito ubicado a aproximadamente a 650 metros al norte, y el arroyo La Galera Norte, ubicado a aproximadamente 390 metros al sur-orienté del predio de aplicación del plan. Ambos presentan una trayectoria en sentido sur oriente – nor poniente, con trayectoria hacia el río Sacramento.

El arroyo “El Saucito”, se genera en la sierra poniente de la ciudad de Chihuahua, aguas arriba de los fraccionamientos El Saucito y Bahías. Uno de sus afluentes se constituye en la Av. Juan Escutia y a la altura de la calle Manuel Cossio, continua por canales hasta el cruce de las calles José murillo, Táscate y Av. Vallarta.

Arroyo la Galera Norte

El arroyo “La Galera Norte” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

En la zona se presenta un punto de riesgo a aproximadamente 390 metros al sur-orienté del predio de aplicación del plan, conformado por el recorrido del arroyo en el cruce con la calle José Martí, debido a que forma un vado en una calle colectora de la zona. Sin embargo, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones de la calle José Martí, y banquetas en la colonia, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

Además, existe vegetación en áreas verdes en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del Centro recreativo Niño Espino, ubicado en la calle José Velázquez del León esquina con calle Acacias. Ver imagen 37.

Imagen 37. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Composición del suelo.

Edafología.

El suelo del área de estudio, está compuesto por suelo de tipo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico ($Xh+Xk+Hh/2/G$) predominante en la zona norte, y oriente del área de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo de tipo pedregoso, de clase textural media de tipo Regosol Éutrico y suelo secundario Xerosol háplico ($Re+Xh/2/P$), característico de la zona poniente del área de estudio. Ver imagen 38.

Imagen 38. Mapa de edafología en el área de estudio.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Geología.

El área de estudio, está compuesto por suelo de tipo caliza y roca de tipo sedimentario, predominante en la zona central de la zona urbana, de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo, así mismo, se presenta un suelo de tipo, característico de toda la zona del área de estudio. Ver imagen 39.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano,

Imagen 39. Mapa de geología en el área de estudio.



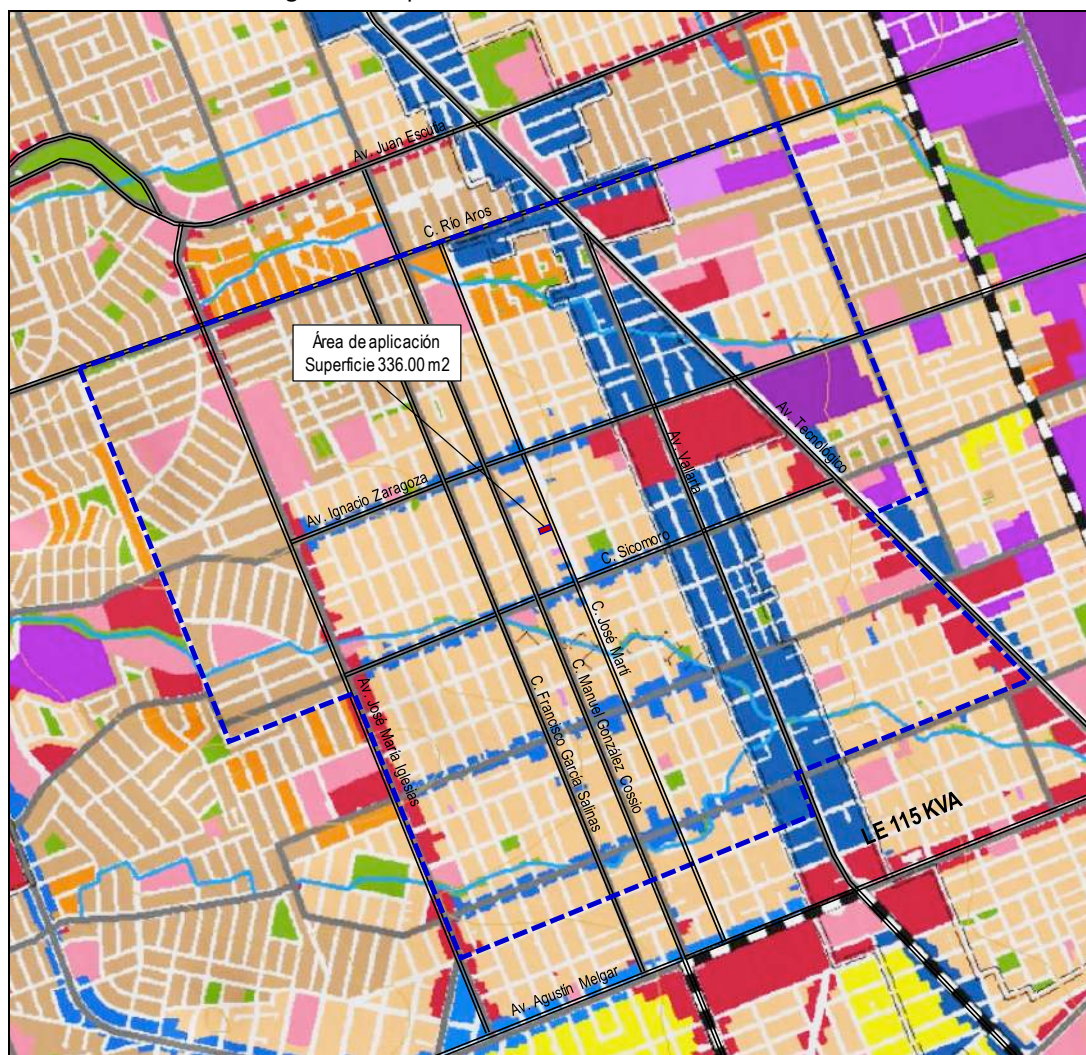
Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Medio Físico

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de usos de suelo en el área de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 2022.

Uso Habitacional. El uso habitacional predominante en el polígono de estudio, identificado por el PDU, visión 2040 vigente, se refiere a zonas con densidades H35, H45 y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias Panorámico, San Agustín, Lomas Vallarta, Roma III, IV y V, Lagos, Zaragoza, y Las Granjas, donde se ubica el predio de aplicación del plan. La zona está delimitada por las vialidades c. Río Aros, al norponiente; la c. Miguel Barragán, c. Eucalipto, y Av. Tecnológico al nor-orient; la c. Fresno, Av. Vallarta y c. Sabino, al sur orient; y la c. Chichontepec, y Av. José María Iglesias al sur poniente. Ver imagen 41.

Imagen 41. Usos de suelo habitacional en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como la Secundaria Técnica No. 42, Primaria federal “Ignacio Zaragoza”, de tipo recreativo con los parques Cholula, Lorenzo Alvarado, y las Granjas, distribuidos al interior de las colonias. Se identifican elementos de tipo deportivo como el Centro recreativo “Niño Espino”, así como, estaciones de venta de gasolina, sobre vialidades primarias Av. Vallarta, y Av. José maría Iglesia. Ver imagen 42.

Imagen 42. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle Táscate y calle Lerdo de Tejada. Ver imagen 43.

Imagen 43. Usos de recreación en el polígono de estudio. Parque vecinal en calle Táscale.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Febrero 2022.

Mixto moderado. En el polígono de estudio se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la calle sicomoros, calle Manuel González Cossio, la Av. Vallarta, y la propia calle José Martí, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de estudio, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 44.

Imagen 44. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de estudio.

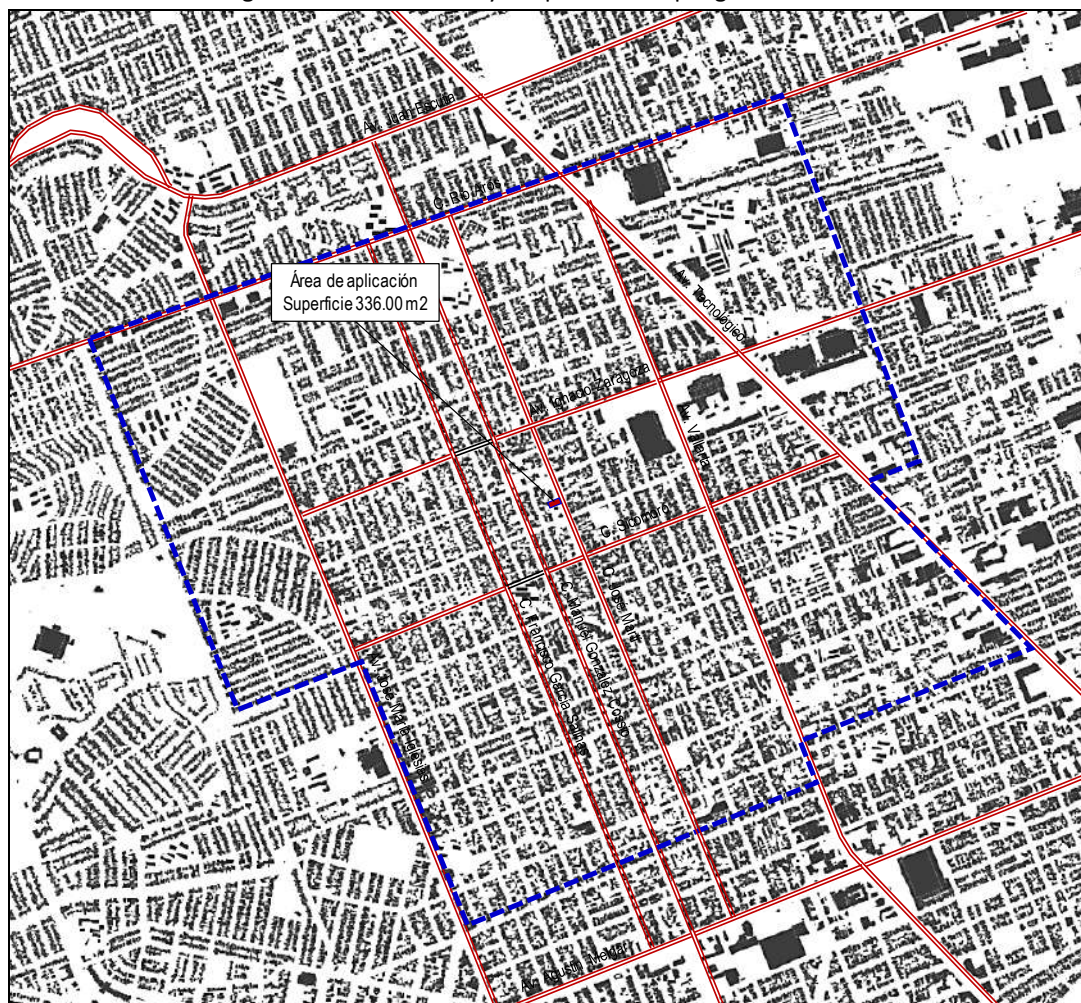


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Predios baldíos

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la estructura urbana y la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. Ver imagen 45.

Imagen 45. Predios vacíos y ocupados en el polígono de estudio.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total conformada por espacios vacíos, caracterizada por propiedad de tipo especulativo, representando un total de 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

La existencia de predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Estos espacios intra urbanos repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y propician el consumo periférico de suelo, afectando o disminuyendo las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de estudio, se aprecia la existencia de diversos predios baldíos o, fincas se encuentran deshabitadas, según datos estadísticos obtenidos a través del SCINCE del INEGI, como se indica en el apartado "Análisis demográfico y vivienda".

Las características de consolidación de la zona han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional, mediante usos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician su demolición, para edificar nuevos proyectos, como el propuesto para el predio de aplicación del plan, mediante un establecimiento tipo "Oficinas", cuyo aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Ver imagen 46.

Imagen 46. Predios baldíos existentes al interior del polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Imagen urbana

El polígono de estudio se observa consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada en colonias, y actividades económicas en locales comerciales sobre la Av. Vallarta, y espacios comerciales y de servicios profesionales de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 47.

Imagen 47. Usos habitacionales en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El arroyo “La Galera Norte” ubicado a aproximadamente 390 metros al sur-oriente del predio de aplicación del plan, cruza la zona mediante con una trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir. Ver imagen 48.

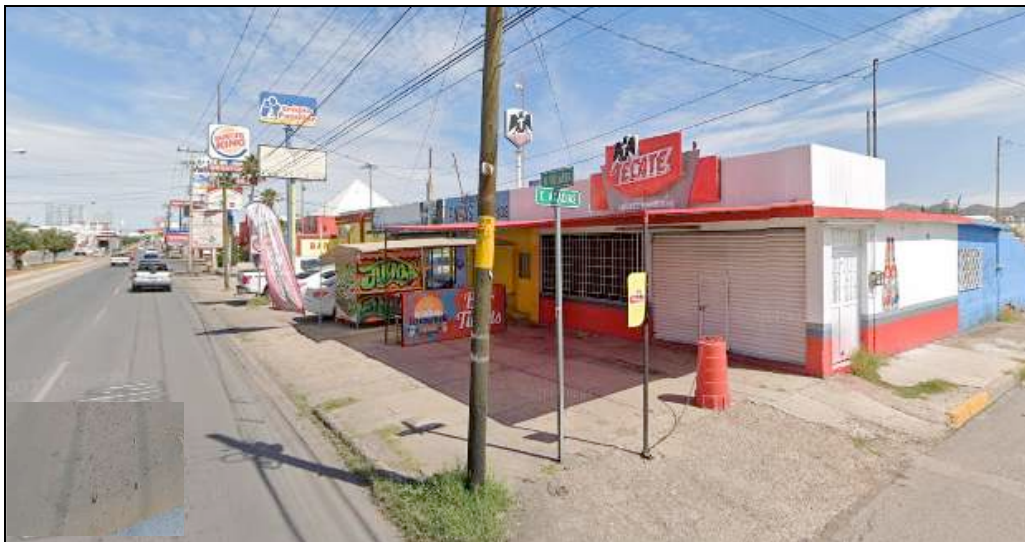
Imagen 48. Trayectoria del arroyo La Galera Norte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

La zona está caracterizada por tener vivienda agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidadas, cuya densidad es de tipo media, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 49.

Imagen 49. Tipología de comercios existente en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona servidas con infraestructuras y servicios a lo largo de su trayectoria como la Av. Vallarta, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 50.

Imagen 50. Consolidación vial en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el uso de suelo solicitado, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

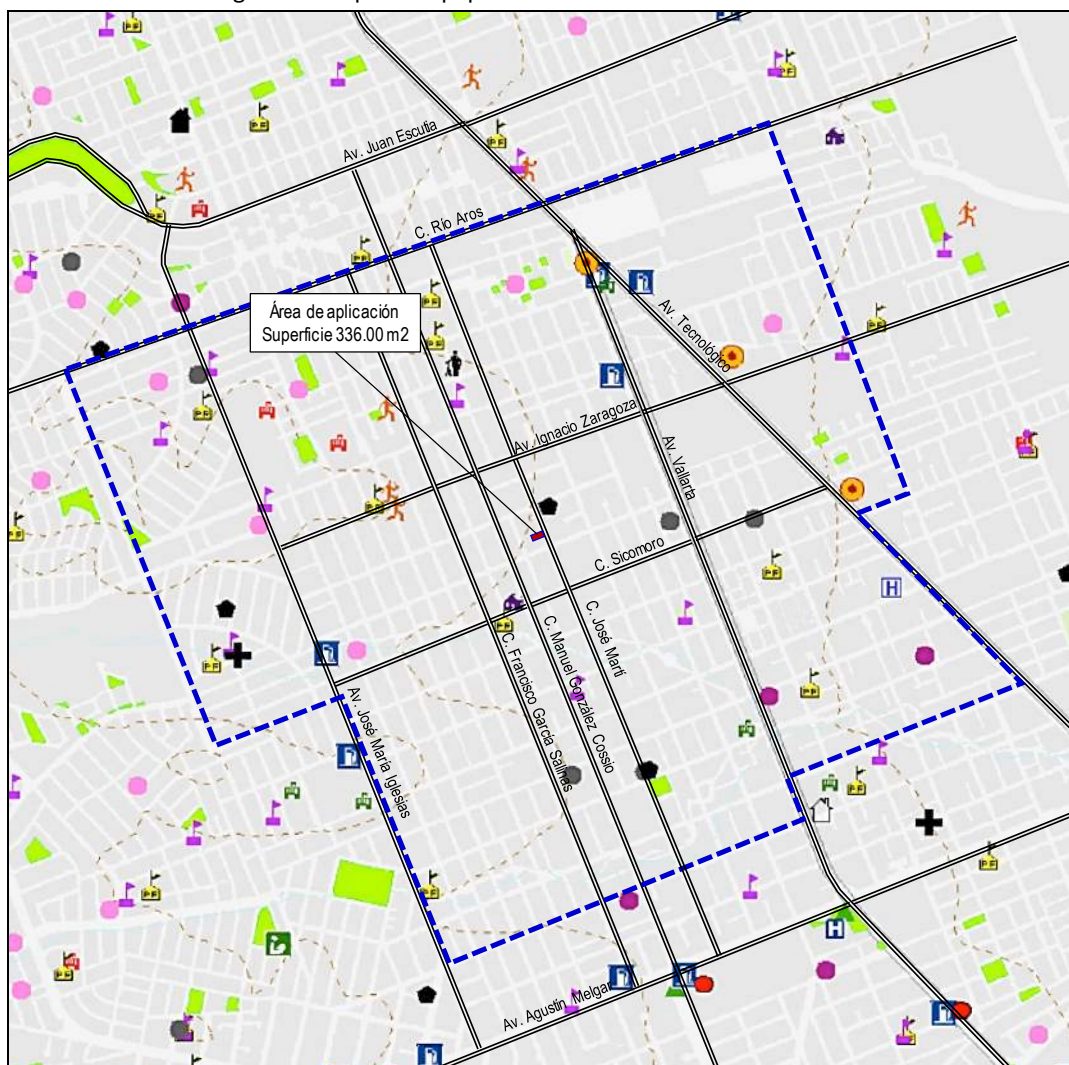
Equipamiento

El equipamiento identificado en el polígono de estudio se ubica distribuido en las colonias, caracterizado por espacios recreativos y deportivos, así como educativos en los niveles: pre-escolar, primaria y secundaria, para servicio de la población de la zona.

A nivel urbano, el polígono de estudio se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Av. Vallarta, la Av. José María Iglesias, Av. De las Américas, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la Av. Vallarta, la Av. José María Iglesias y la Av. De las Américas, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 51, y tabla 5.

Imagen 51. Mapa de Equipamiento Urbano en el área de análisis.



Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Tabla 5. Elementos de equipamiento localizados en el interior, y cercanos al polígono de estudio.

Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	Más de 500m		
Educación y cultura				
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	Centro urbano	Urbana
Salud y asistencia social				
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"		X	Barrial	Sub centro
Recreación				
Parque vecinal	X		Vecinal	Vecinal
Parque "El pltanito"	X		Barrial	Sub centro
Deporte				
Canchas vecinales	X		Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo "Niño Espino"	X		Barrial	Sub centro
Transporte				
Estación "Vivebus"		X	Corredor urbano	Urbano
Servicios urbanos				
Etación de bomberos		X	Corredor urbano	Urbano
Velatorio "Miranda"		X	Corredor urbano	Urbano
Antigua panteon "Nombre de Dios"		X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración propia con datos PDU, visión 2040, y datos de campo. Febrero 2022.

Educación. Se identifica al interior del polígono de estudio varios elementos de equipamientos educativos correspondientes a las instalaciones de nivel primaria: primaria federal "Ignacio Zaragoza", primaria federal "Tarahumara", y secundaria, así como de nivel Secundaria como Secundaria Técnica No. 42, la secundaria "José maría Morelos", entre otros. Ver imagen 52 y 53.

Imagen 52. Equipamiento educación, Escuela Secundaria Técnica No. 42, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Imagen 53. Equipamiento educación, primaria federal “Ignacio Zaragoza”, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Recreación y Deporte.

La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, existen mediante elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas todas ellas, al interior del polígono como el Parque José María Mata localizado en la calle del mismo nombre, parque Cholula, parque Lorenzo Alvarado, parque las Granjas, localizados al norte del predio de aplicación del plan, y el Parque “El platanito” entre otros. Ver imágenes 54.

Imagen 54. Equipamiento recreativo. Parque “José María Mata”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el complejo deportivo del Centro Recreativo “Niño Espino”, en la calle José Vázquez de León y calle Acacias, al sur oriente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 55.

Imagen 55. Equipamiento deportivo. Centro Recreativo “Niño Espino”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Transporte. Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la Av. José María Iglesias, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al polígono de estudio propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 56.

Imagen 56. Equipamiento de transporte, Av. José María Iglesias.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Dentro de este rubro de equipamientos, se identifican las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Vallarta, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 57.

Imagen 57. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Salud. En el polígono de estudio se identifican las instalaciones del hospital general “Presidente Lázaro Cárdenas”, orientado al servicio hospitalización y consulta médica, y, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Se localiza sobre a Av. De las Américas y Av. Universidad/Vallarta), al sur-oriente del predio de estudio. Ver imágenes 58.

Imagen 58. Equipamiento salud, Hospital General “Presidente Lázaro Cárdenas” cercano al polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades.

Servicios públicos. Al interior del polígono de estudio, se identifican elementos de servicios públicos de como el antiguo panteón “Nombre de Dios” localizado en la Av. Agustín Melgar, o las instalaciones de la Funeraria “Miranda ubicada sobre al Av. Tecnológico, ubicados al norte del polígono de estudio. Ver imágenes 59.

Imagen 59. Equipamiento de servicios. Antiguo panteón “Nombre de Dios”, cercano al polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la Av. Vallarta, y la Av. Tecnológico, al norte del polígono de estudio; y otras localizadas en la Av. De las Américas, localizadas al sur del polígono de estudio. Ver imagen 60.

Imagen 60. Equipamiento de servicios. Gasolineras en polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

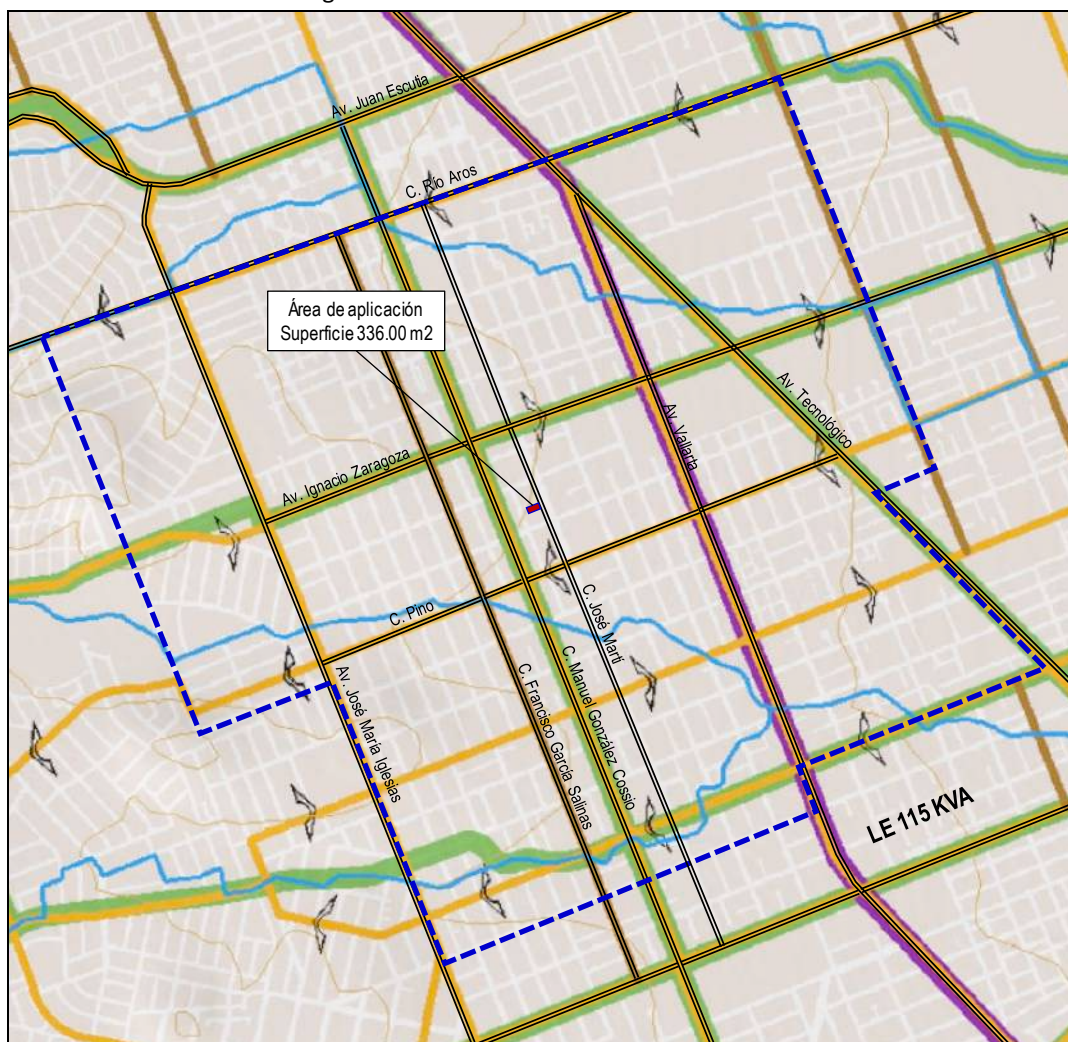
Se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al sur poniente del polígono de estudio.

Estructura vial

El esquema de movilidad propicia un alto volumen de traslados, requiriendo una estructura vial que cubra las necesidades urbanas de la zona.

La vialidad de mayor importancia en el polígono de estudio es la Av. Universidad / Av. Vallarta, considerada vialidad Primaria, según la estructura vial establecida en el PDU, visión 2040, vigente, y la calle José Martí, considerada vialidad local, se conecta con la calle Manuel González Cossio, y la Av. José María Iglesias, por medio de la calle Sicomoro. Así mismo, la calle José Martí, se conecta directamente con la Av. De las Américas, conectando con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 61.

Imagen 61. Estructura vial en la zona de estudio.

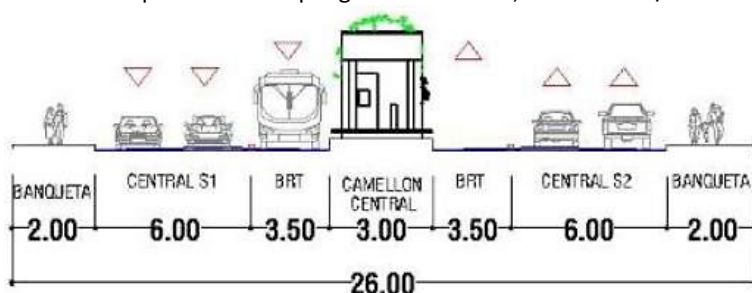


Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. Febrero 2022.

El estudio de cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle José Martí. Localmente, la vialidad local José Martí, que da frente al predio de aplicación del plan, posibilita el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida, y que se describen a continuación.

Vialidad Primaria. La Av. Vallarta / Av. Universidad, es una vialidad de tipo primario, con sección de 26.00 m., dos carriles de circulación y un carril de transporte público por sentido, y banquetas laterales de 2.00 m. Ver Imagen 62 y 63.

Imagen 62. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Vallarta / Av. Universidad.



Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Febrero 2022.

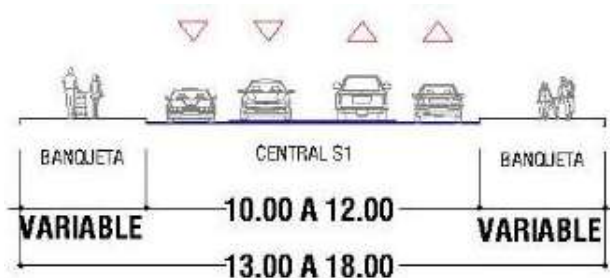
Imagen 63. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Vallarta / Av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Vialidad Primaria. La calle Manuel González Cossío es una vialidad de tipo primario, con sección variable de 13.00 m. a 18.00 m., cuatro carriles de circulación, y banquetas laterales de ancho variable. Ver Imagen 64 y 65.

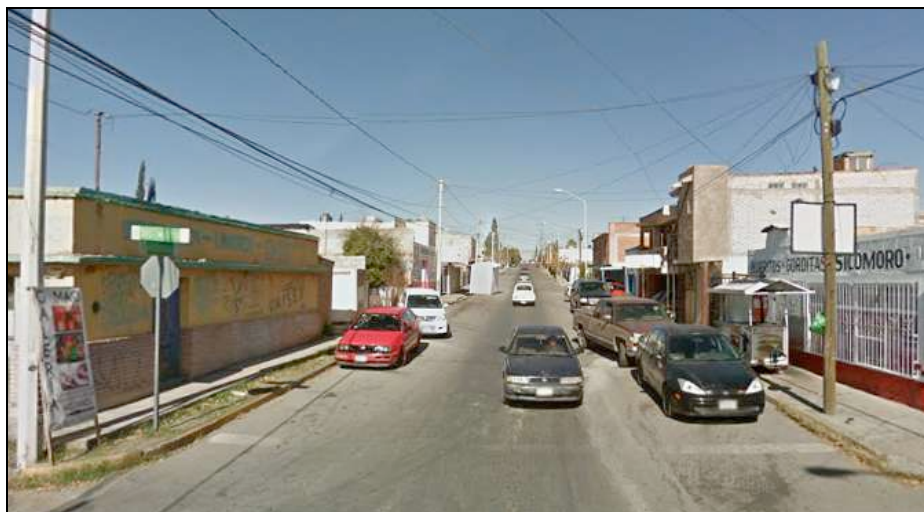
Imagen 64. Vialidad primaria en el polígono de estudio, C. Manuel González Cossío.



C. Arroyo el Mimbrea Av. de las Américas.

Fuente: PDU 2040, sexta a actualización 2021. Febrero 2022.

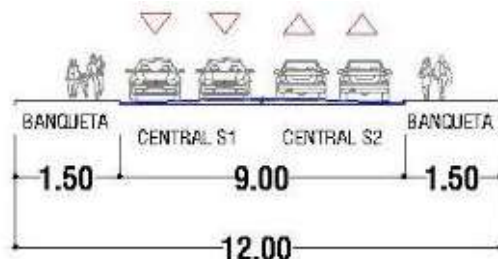
Imagen 65. Vialidad primaria en el polígono de estudio, C. Manuel González Cossío.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Vialidad Primaria. La calle Sicomoro es una vialidad primaria, con sección de 12.00 m., cuatro carriles vehiculares, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 66 y 67.

Imagen 66. Vialidad primaria en el polígono de estudio, calle Sicomoro.



Av. De las Industrias a C. Manuel González Cossío.

Fuente: PDU 2040, sexta a actualización 2021. Febrero 2022.

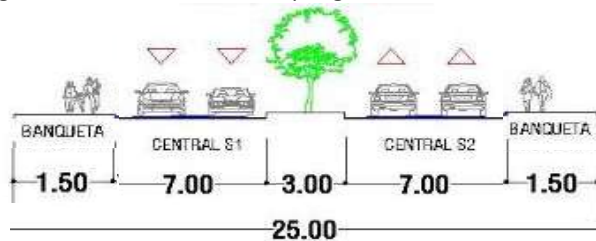
Imagen 67. Vialidad primaria en el polígono de estudio, calle Sicomoro.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Vialidad local. La calle José Martí, es una vialidad de tipo local, con 25.00 m. de sección, dos carriles de circulación por sentidos, camellón para separación de carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 68 y 69.

Imagen 68. Vialidad local en el polígono de estudio, C. José Martí



Blvd. Gustavo Díaz Ordaz a av. Melchor Ocampo.
Fuente: Verificación en campo, 2021. Febrero 2022.

Imagen 69. Vialidad local en el polígono de estudio, C. José Martí



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Imagen 70. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. De las Américas.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

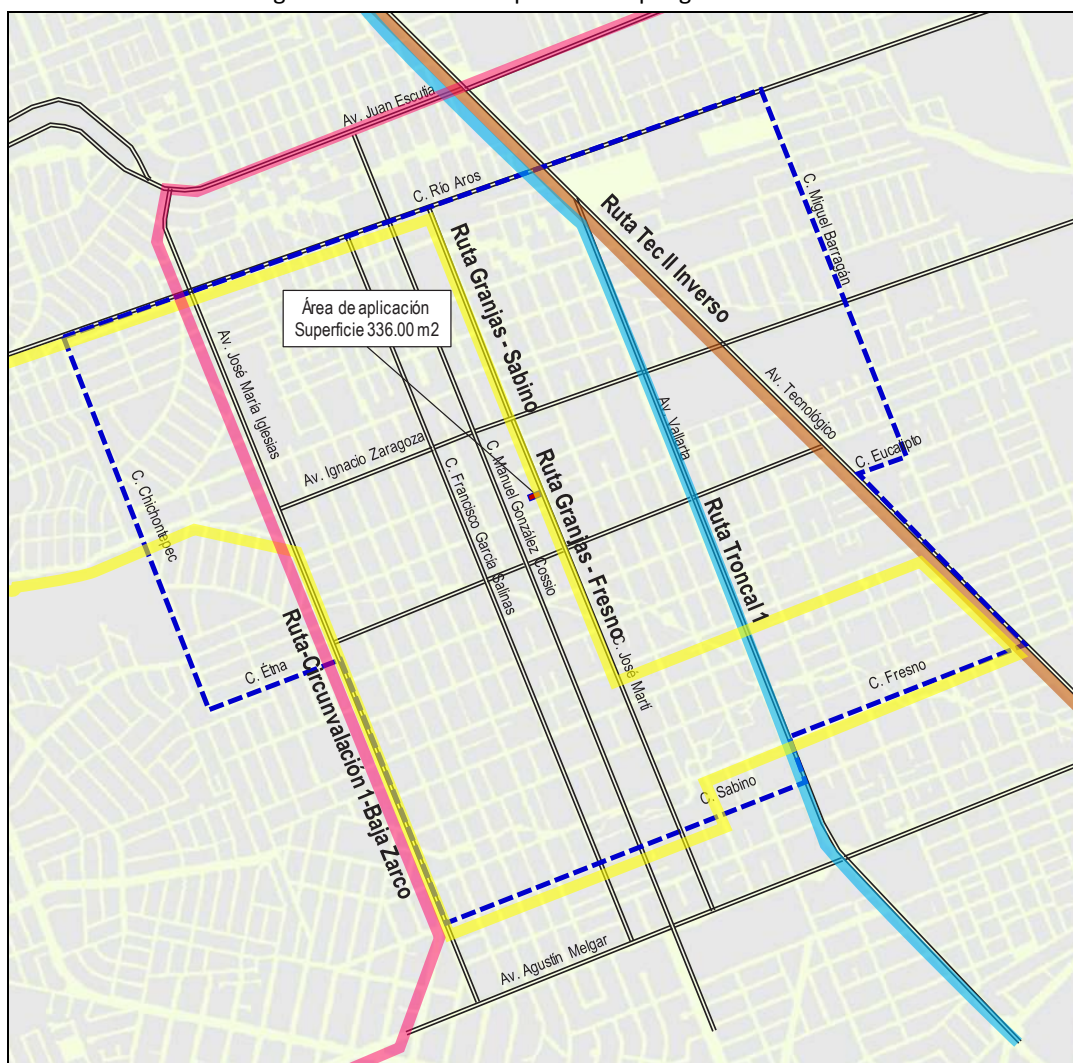
Transporte Público

Las rutas urbanas identificadas dentro del polígono de estudio son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Granjas - Sabino, sobre la calle José Martí; la Ruta RC-Granjas-Fresco, sobre la calle José Martí; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco, sobre la av. José María Iglesias; la Ruta RC-3, sobre al av. De las Américas.

De manera particular, la Ruta RC-Granjas - Sabino, y la Ruta RC-Granjas-Fresco, circulan sobre la calle José Martí colindante al predio de estudio de aplicación del plan.

Durante el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: San Jorge, Militar, Las granjas, Zaragoza, Lagos, Lomas Vallarta, San Agustín, entre otras. Ver imagen 71.

Imagen 71. Rutas de transporte en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos Arcgis. Rutas de transporte Chihuahua capital. 2021. Febrero 2022.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de estudio cruzan por la calle José María iglesias, Av. De las Américas y la Av. y la Av. Juan Escutia. En su mayoría, estas rutas son de tipo convencionales, y se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 300 metros del predio de estudio. Ver imagen 72.

Imagen 72. Vehículos de transporte público urbano en la Av. José maría Iglesias.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Algunas rutas que cruzan por el polígono de estudio, intersectan con la Ruta Troncal 1, localizada a sobre la Av. Universidad / Av. Vallarta, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 73.

Imagen 73. Vehículos de transporte público urbano en el polígono de estudio.



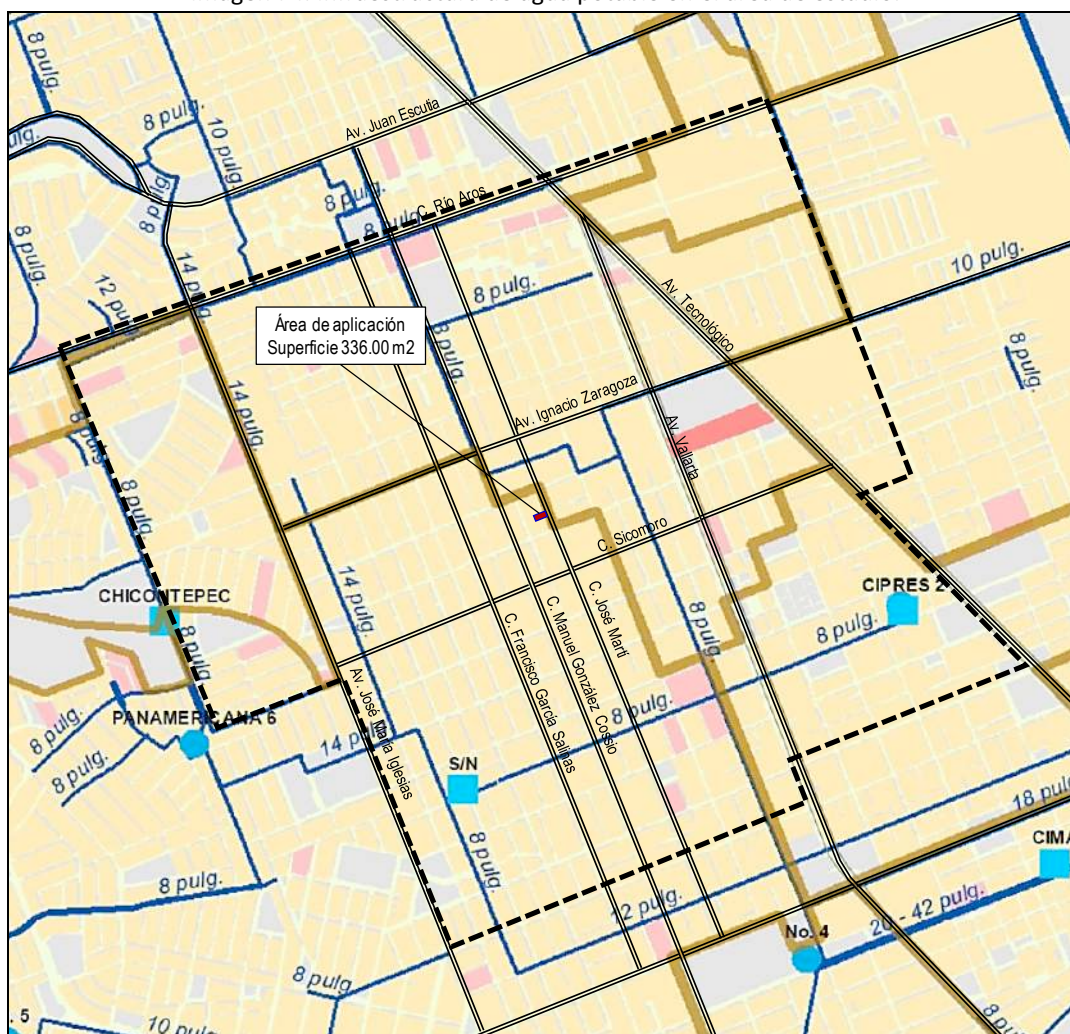
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Infraestructura

Agua potable.

La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8", y 14" pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Manuel González Cossio, y la calle Francisco Pimentel, en sentido norte – sur respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8" de diámetro sobre la calle Manuel González Cossio, y calle Catalpa que derivar a la calle José Martí. Ver imagen 74.

Imagen 74. Infraestructura de agua potable en el área de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

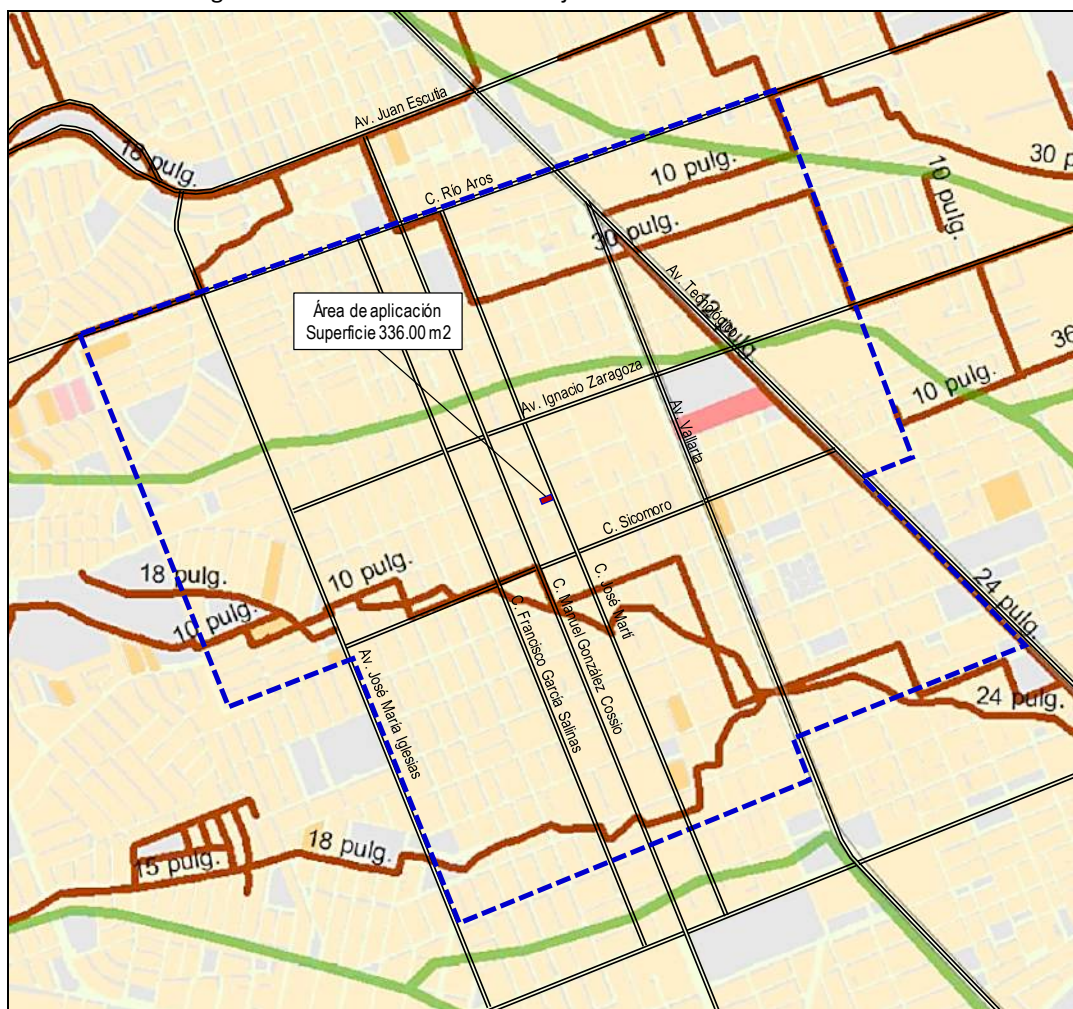
Cercanos a la zona se cuenta con los pozos denominados "ciprés 2", ubicado en la calle Ciprés, y calle Francisco Pimentel, a aproximadamente 720 m. al sur oriente del predio, y el pozo denominado "s/n" ubicado en la calle Ciprés y calle Ponciano Arriaga, a aproximadamente 900 m. al sur poniente del predio que abastece de agua a las colonias que conforman la zona de estudio. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, que ya cuenta con la prestación del mismo JMAS.

Alcantarillado Sanitario.

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", y 12" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 75.

Imagen 75. Infraestructura de drenaje sanitario en el área de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

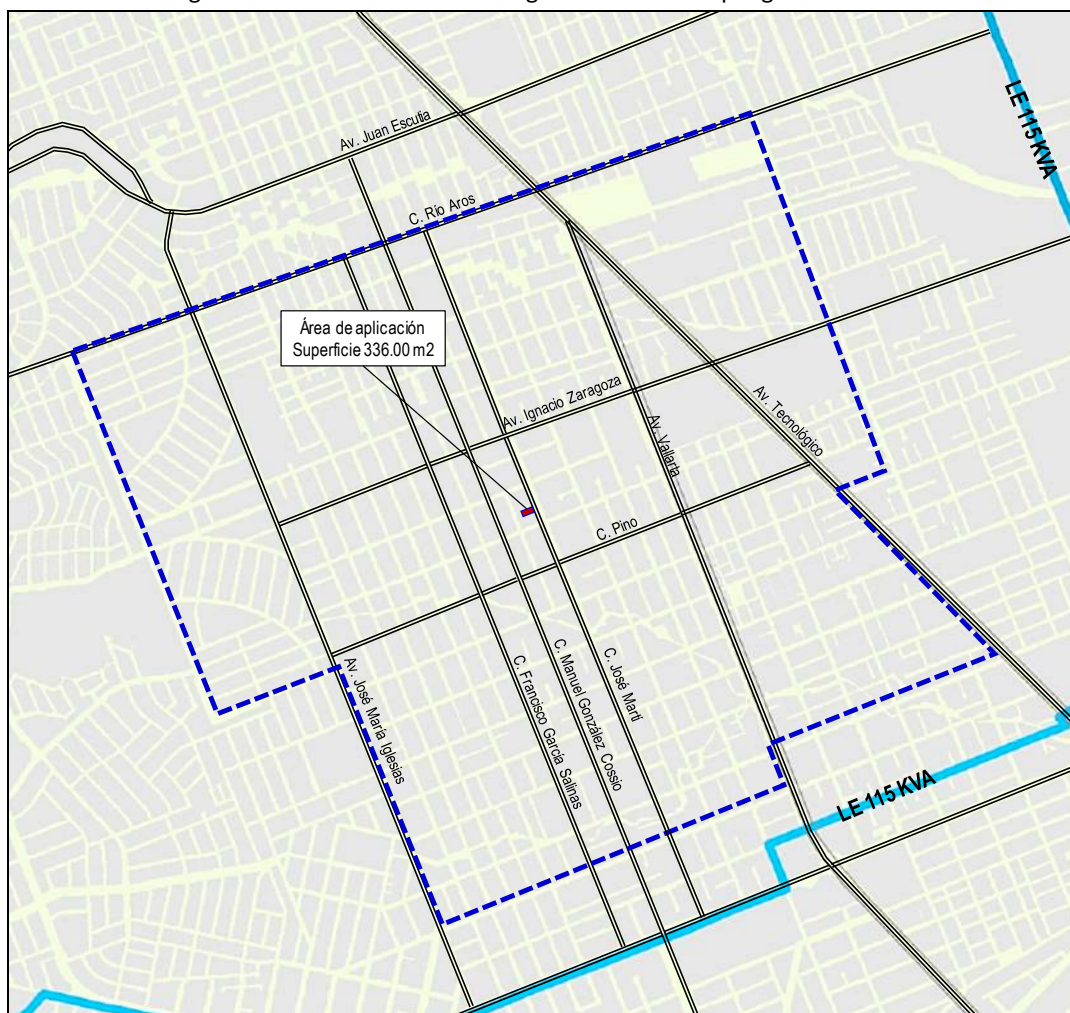
De manera particular, el predio de estudio emplea el colector de drenaje sanitario de 10" pulgadas de diámetro, ubicado sobre la calle Eucalipto, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Galera Norte, localizado a aproximadamente 380 m. al suroriente del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido nor poniente - sur poniente.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la Av. Tecnológico y av. Agustín Melgar a aproximadamente a 1,600 m, al sur oriente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro y la Av. Agustín Melgar, al sur del polígono de análisis. Ver imagen 76.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución al interior del polígono de estudio, el cual contiene diversas colonias, con usos habitacionales, comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 76. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 77.

Imagen 77. Vista de redes eléctricas frente al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas en el polígono de estudio corresponden a los arroyos “La Galera Norte” y “El Saucito”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona norponiente de la ciudad, y que cruza el polígono de estudio, en sentido norponiente - suroriente, convirtiéndose en afluente del río Sacramento.

Los arroyos El Saucito y La Galera Norte se ubican a aproximadamente a 650 metros al norte, 390 metros al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Ambos presentan una trayectoria en sentido sur oriente–nor poniente, hacia el río Sacramento. No presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos por la calle José Martí hacia la trayectoria del arroyo La Galera Norte. Ver imagen 78 y 79.

Imagen 78. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Imagen 79. Esgurrimientos pluviales por la calle José Martí hacia el arroyo La Galera Norte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Riesgos y Vulnerabilidad

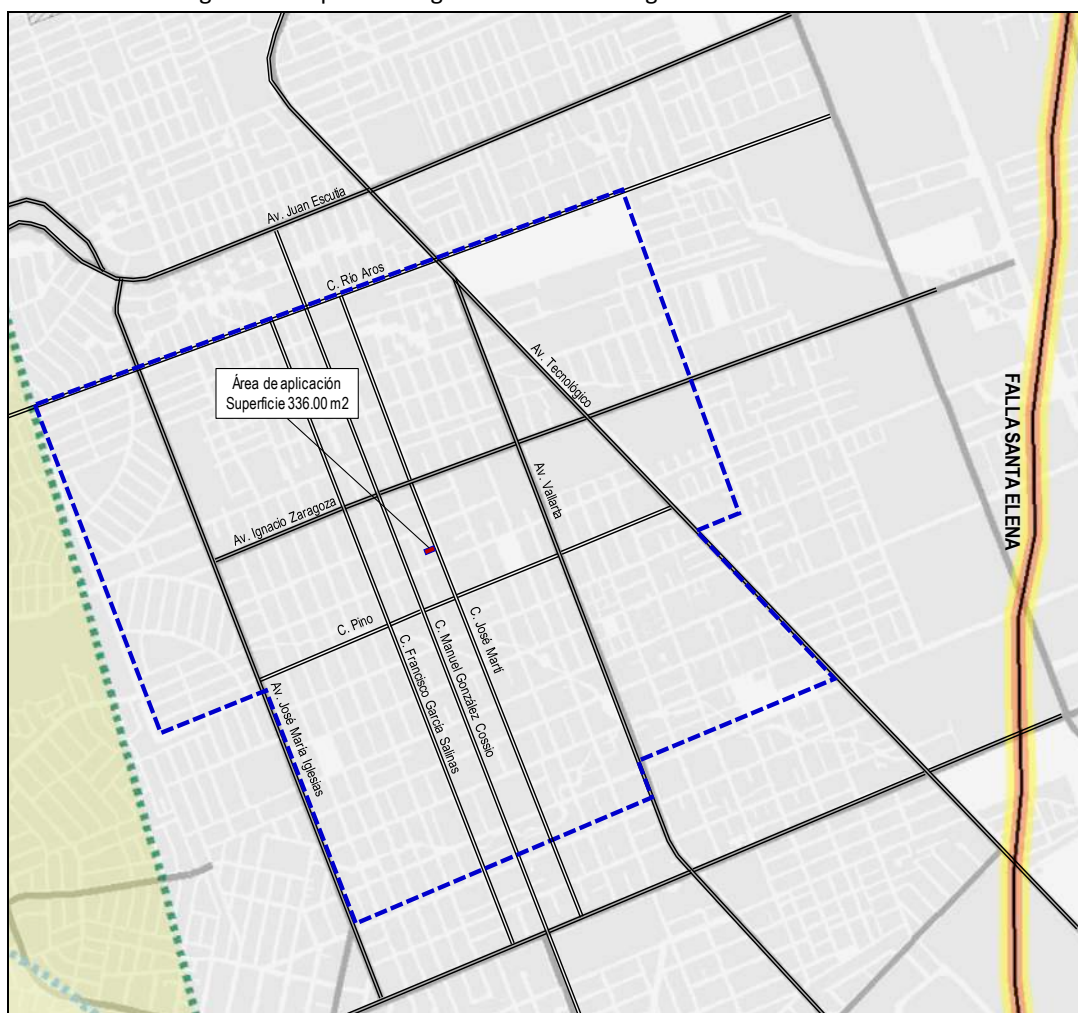
Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican un elemento de riesgo geológico en la zona, el cuál corresponde a la denominada “Falla Santa Elena”, ubicada a aproximadamente a 2300 metros al oriente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norte-sur.

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio, es regular, lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para las actividades al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 80.

Imagen 80. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el área de estudio.

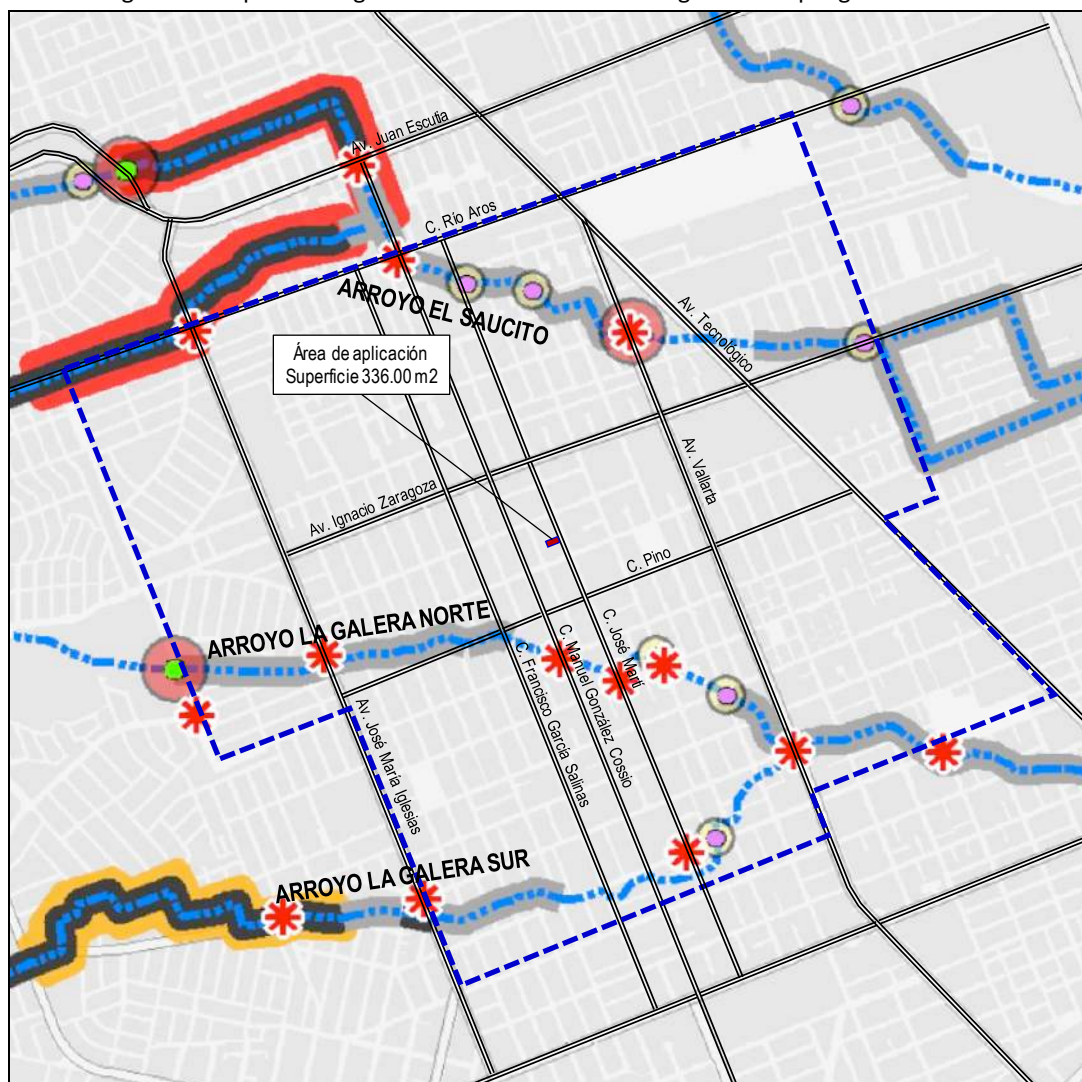


Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo El Saucito, ubicado a aproximadamente a 650 metros al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La Galera Norte”, ubicado a aproximadamente 390 metros al sur-orientado del predio. Ambos presentan una trayectoria en sentido con en sentido nor poniente - sur orientado, con trayectoria hacia el río Sacramento. Ver imagen 81.

Imagen 81. Mapa de Riesgos naturales Hidrometeorológicos en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Arroyo la Galera Norte

El arroyo “La Galera Norte” cuenta con 3.566 km de longitud, de los cuales 1.636 km son sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, 0.743 km son de zona arbolada, y 0.565 km son de canal rectangular subterráneo. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sin revestir.

En la zona se presenta un punto de riesgo a aproximadamente 390 metros al sur-orienté del predio de aplicación del plan, conformado por el recorrido del arroyo en el cruce con la calle José Martí, debido a que forma un vado en una calle colectora de la zona. Sin embargo, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Ver imagen 82.

Imagen 82. Trayectoria del arroyo La Galera Norte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente; se identifica un punto de riesgo sobre su trayectoria del arroyo “La galera Norte”, en la intersección de la calle José Martí, la cual esta pavimentada. Este punto de riesgo se localiza a aproximadamente 390 metros al sur-orienté del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el uso de suelo solicitado. Ver imagen 83.

Imagen 83. Esgurrimientos pluviales, hacia el arroyo La Galera Norte.

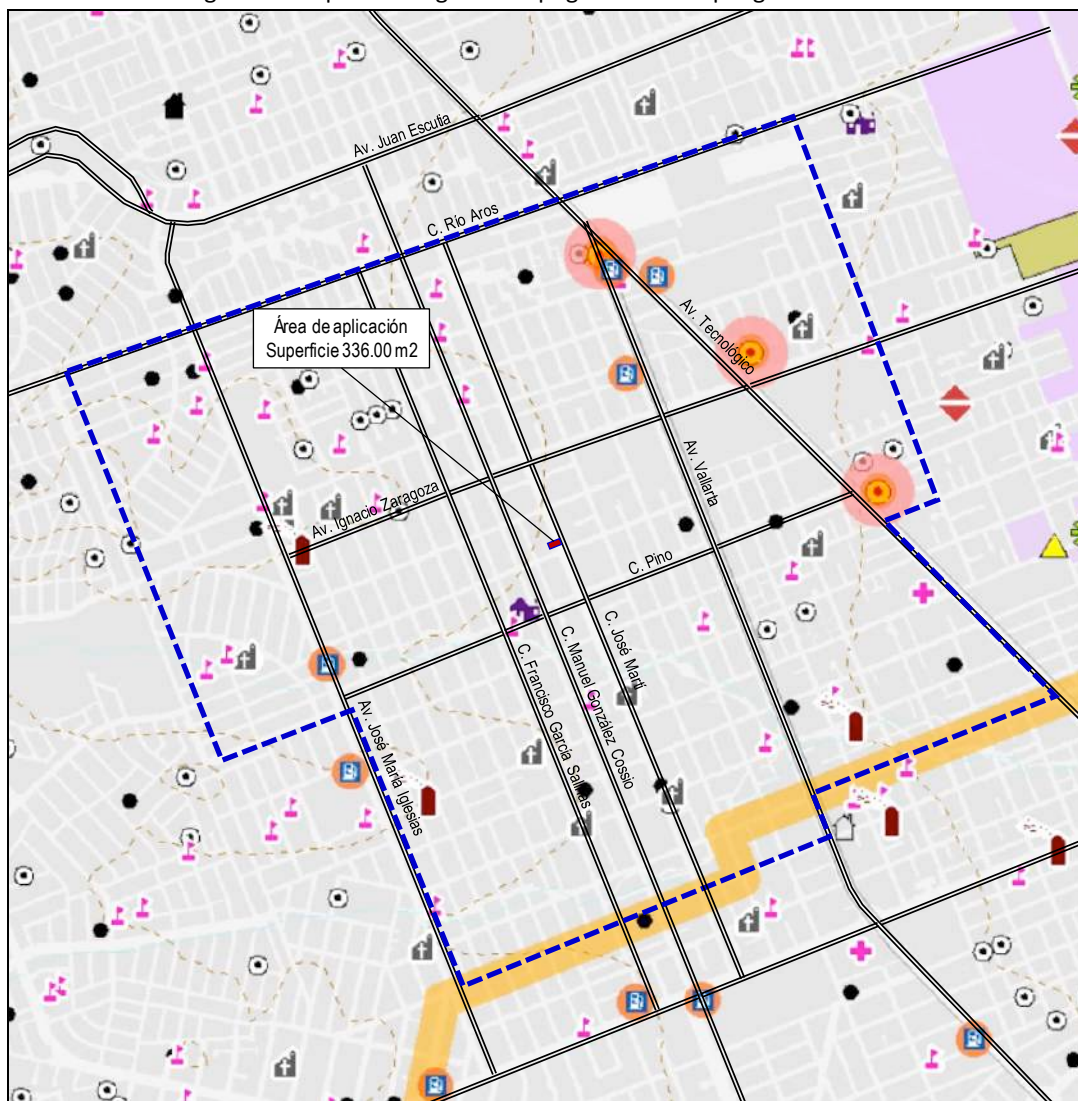


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a 3 gasolineras localizadas sobre al Av. Vallarta y Av. Tecnológico, y otras 2 en la av. José María Iglesias. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al nor-oriente, a una distancia de aproximadamente 500 metros, y corresponden a una gasolinera Pemex, ubicada en la Av. Vallarta y calle Priv. de Mora. Ver imagen 84.

Imagen 84. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Febrero 2022.

Existen, además de centros de concentración de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales tipo “Al super Vallarta”, así como equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 30 metros y 250 metros. Ver imagen 85.

Imagen 85. Riesgo antropogénico, Gasolinera “Pemex”, en Av. Vallarta.

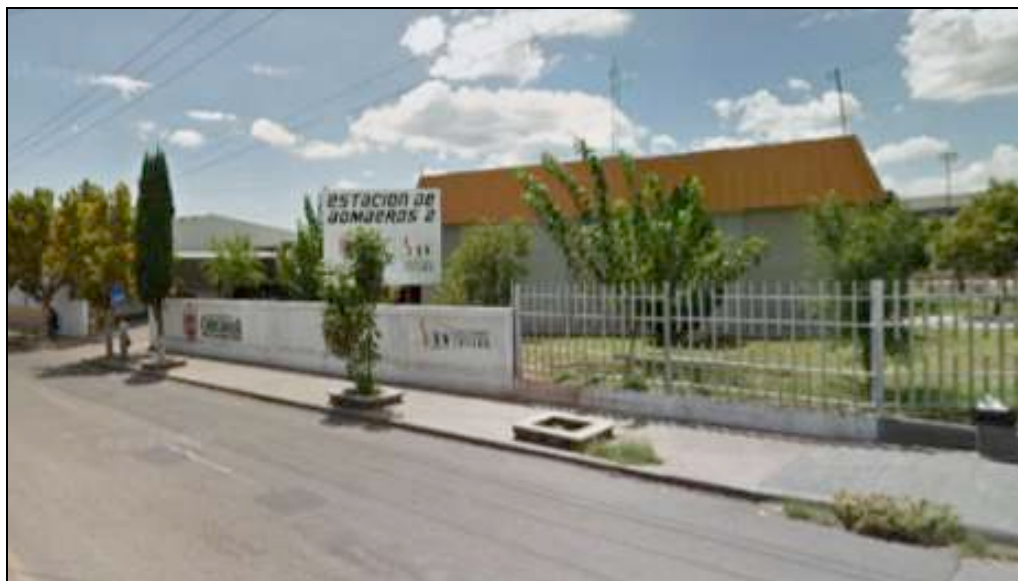


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 2.5 km al sur poniente del predio de aplicación.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. G. Washington, su continuación por la Av. De las Américas, hasta el José Martí, y la calle Ignacio Allende, y la calle 16ª, hasta la calle Acacias. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. Ver imagen 86.

Imagen 86. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Febrero 2022.

Síntesis del Diagnostico

- El polígono de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, y H45, mixto moderado, mixto intenso, equipamiento, comercio y servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. En la zona predomina el uso Vivienda de Densidad H35, complementados por zonas de mixto intenso y mixto moderado en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de recreación y deporte, y educativo, al interior del polígono de estudio.
- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Habitacional H35, y se propone cambiar a Mixto intenso (m3), para promover un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio.
- El predio cuenta con frente a la calle José Martí reconocida como vía pública, considerada como vialidad colectora, que conduce el flujo vehicular hacia el la Av. de las Américas, la Av. Juan Escutia, generando conectividad con otras zonas de la ciudad, a través de vialidades como la Av. Vallarta. Sobre la calle José Martí, se propone el esquema de accesos para el establecimiento tipo “Oficinas” en el predio.
- Existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como los servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, para el funcionamiento del uso de suelo solicitado.
- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio, se integra principalmente por parques y áreas verdes, así como escuelas distribuidos al interior de las colonias. Particularmente, los servicios de emergencia son brindados por la Estación de Bomberos No. 2 ubicada sobre la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas. En caso de contingencia, el servicio se presta en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- El escurrimiento del arroyo “La Galera Norte”, con trayectoria hacia el río Chuviscar, se ubica a aproximadamente 390 metros al sur-orienté del predio de aplicación del plan. Así mismo, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, se localiza al nor-orienté, a una distancia de aproximadamente 500 metros, y corresponden a una gasolinera Pemex, ubicada en la Av. Vallarta y calle Priv. de Mora, lo cual no representa ningún tipo riesgo para las actividades que se desarrollan al interior del mismo.
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto intenso (m3), para el predio ubicado en el No. 5707, de la calle José Martí, en la colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60.

IV. Normatividad

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio, y que son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y de manera particular, su compatibilidad con el uso “Mixto Intenso (M3)”, de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

La Modificación Menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, define, de manera particular, las directrices del desarrollo para esta zona de la Ciudad.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Los lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo “Mixto Intenso (M3)”, propuesto para el predio localizado en la calle José Martí No. 5707, colonia Las Granjas, con una superficie de 336.60 m2.

Visión

Se considera promover un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio, mediante el cambio de uso de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, para el predio localizado en la calle José Martí No. 5707, colonia Las Granjas, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 336.60. se orienta a:

- Promover la integración del predio con el uso habitacional H35 de su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Mixto Intenso (M3)”, que es compatible con los usos habitacionales existentes en el área en que se localiza el predio.
- Proponer el desarrollo en el predio urbano, de manera tal que se presente compatibilidad entre los usos del suelo existentes y el propuesto en el territorio.
- Alentar la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo urbanizado con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.

Políticas de Desarrollo.

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla de usos de suelo compatibles, al interior de los barrios y colonias.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso “Mixto Intenso (M3)”, para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con uso **Habitacional H35**, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo, establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo”, donde el establecimiento tipo “Oficinas” es compatible con el uso de suelo **Habitacional H35** propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

No.	Usos	Habitacional							"M3" Mixto Intenso	"M2" Mixto Moderado	"M3" Mixto Bajo	"MS1" Mixto Suburbano	"MS2" Mixto Suburbano II	"Cy S" Comercio y Servicios	
		H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+							
VIII Comercio y de Servicios Distrital															
1	Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300m2	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P
2	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	P	P	P	P	P	P
3	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras art. Del Hogar más de 50m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P	P
4	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m2 hasta 300m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P	P
5	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales petreos hasta 300m2	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	P	P	P	P	P	P
6	Cafés, Fondas y Restaurantes	C 3, 11	C 3, 11	C 3, 11	C 3, 11	C 3, 11	C 3, 11	C 3, 11	C 3, 11	P	P	P	P	P	P
7	Oficinas desde 51m2 hasta 300m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P	P
8	Ropa y Calzado, Art. Domes., VideoClubs, Joterías, Papelería, Regalos y Libros, hasta 300m2	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P	P
9	Sucursales de banco e Instalaciones bancarias	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P	P	P
10	Veterinarias, Estética canina, y Tiendas de mascotas	X	X	X	X	X	X	X	X	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13
11	Estacionamiento de vehículos	X	X	X	X	X	X	X	X	C 2	C 2	X	C 2	C 2	C 2
12	Sitios de taxis	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P	P	P
13	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	X	X	X	X	X	X	X	X	C 13	C 13	X	C 13	C 13	C 13
14	Talleres de servicio y reparación hasta 300m2	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13
15	Talleres de servicio y reparación de más de 300m2	X	X	X	X	X	X	X	X	C 13	C 13	X	C 13	C 13	C 13
16	Talleres de servicio y reparación hasta 300m2	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 10, 13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13	C 13
17	Lavado de vehículos	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	P	P	P
18	Expendios de licor o cerveza	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	C 3, 10	P	P	C 3, 10	P	P	P
19	Baños públicos, Sauna, Salones de masajes	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	P 6, 13	P	P
20	Club social y Salones de fiestas infantiles	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	C 10	P	P	P	P 6, 13	P	P

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

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Febrero 2022.

El aprovechamiento para el predio de estudio, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo **“Oficinas”**, que se define en la tabla de compatibilidad, en el apartado **“VIII Comercio y de Oficinas Distrital”** como **“Oficinas desde 51 a 300m²”**, el cual es **“Permitido”** para el uso de suelo **“Mixto intenso (M3)”**.

De manera particular, la normatividad establecida para los usos Mixtos en la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, y que destaca: la superficie **mínima de predio 120 m²**, y el **Frente mínimo de 10.00 m** para el caso **Mixto intenso (M3)**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 336.60 m²**, y un **frente total de 10.00 m** hacia la calle José Martí, para el establecimiento tipo **“Oficinas”**, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Uso	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/H A	LOTE MÍNIMO (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libr	ALTURA MAX		FRENTE MÍNIMO (M)	FONDO MÍNIMO (M)	RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENDO	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: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021. Febrero 2022.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle José Martí, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo **“Oficinas”**, mediante el uso **“Mixto intenso (M3)”** propuesto, y con ello, dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Se considera que esta vialidad no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que este uso, es compatible con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

El Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las calles que conforman la estructura vial para las vialidades de nuevos desarrollos en la ciudad de Chihuahua.

La calle José Martí ha sido constituida como vía pública, previa a la normatividad vial en mención, que la considera como vialidad local, pero presenta una sección vial actual de 25.00m, como vialidad secundaria, lo que posibilita el desarrollo de un establecimiento tipo “oficinas”. El proyecto deberá respetar el alineamiento existente con respecto al desarrollo que pretenda en el predio de estudio. Ver tabla 8.

Tabla 8. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

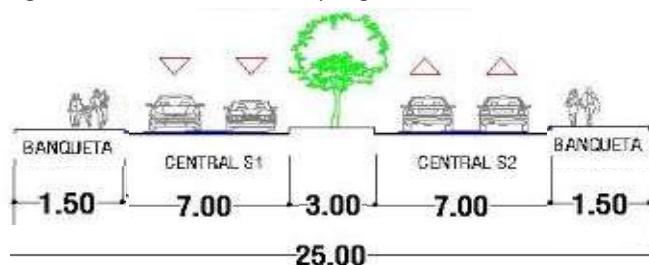
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	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 Fracc 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 Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Febrero 2022.

El uso de suelo “Mixto Intenso (M3)” propuesto en el predio de aplicación del plan, para el desarrollo de un establecimiento tipo “oficinas”, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle José Martí, constituida como vía pública, por la cual se propone el esquema de accesos y salidas.

Vialidad local. La calle José Martí, es una vialidad de tipo local, con 25.00 m. de sección, dos carriles de circulación por sentidos, camellón para separación de carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 87.

Imagen 87. Vialidad local en el polígono de estudio, C. José Martí



Blvd. Gustavo Díaz Ordaz a av. Melchor Ocampo.

Fuente: Verificación en campo, 2021. Febrero 2022.

Infraestructura.

Agua potable. El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombes, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro específico de un establecimiento tipo “oficinas”, que se proponga en su momento para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios. De manera particular, el predio de estudio emplea el colector de drenaje sanitario de 10” pulgadas de diámetro, ubicado sobre la calle Eucalipto, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del arroyo La Galera Norte, localizado a aproximadamente 380 m. al suroriente del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica. La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red que se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y una de ellas pasa sobre la calle José Martí. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al giro específico que se proponga en su momento para el predio.

Drenaje pluvial. El drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través de las calles constituidas en la zona. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio son desalojados hacia la calle José Martí, hacia el arroyo La Galera Norte, localizado al sur-oriente del predio de aplicación del plan, con rumbo al río Sacramento. Estos escurrimientos se producen sobre la rasante de las calles ya pavimentadas de la zona de estudio.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación menor al PDU, visión 2040 sexta actualización 2021, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, propuesto para el predio localizado en la calle José Martí No. 5707, colonia Las Granjas, con una superficie de 336.60 m2.

El uso de suelo Mixto Intenso (M3) propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “Oficinas”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 quinta actualización 2021.

El predio propuesto para el uso de suelo Mixto Intenso (M3), colinda con la José Martí, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento tipo “oficinas”.

Con la propuesta, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el establecimiento tipo “oficinas” propuesto, y que es similar a los ya existentes cercanos al predio de aplicación del plan y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en cuanto a la ocupación del suelo, la dimensión de Lote mínimo de 120 m2, y el Frente mínimo de 10.00 m para el uso “Mixto Intenso (M3)”; y que el predio de estudio cumplen al tener una superficie de 336.60 m2, y un frente físico de 10.00 m, con respecto a la vía pública reconocida, calle José Martí.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como “Mixto Intenso (M3), para promover un establecimiento tipo “Oficinas”, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso habitacional H35 y H45 de la zona.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto Intenso (M3) propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio en la zona provista con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, la integración del sitio, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio Plan. Ver imagen 88.

Imagen 88. Uso de suelo Mixto Intenso (M3) del predio de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021. Febrero 2022.

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo “oficinas”, en el predio de aplicación del plan, con superficie de 336.60 m², y 10.00 ml de frente, colindante a la calle José Martí.

Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el desarrollo futuro de un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable. El polígono de estudio cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8”, y 14” pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Manuel González Cossio, y la calle Francisco Pimentel, en sentido norte – sur respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8” de diámetro sobre la calle Manuel González Cossio, y calle Catalpa que derivar a la calle José Martí.

Saneamiento. El polígono de estudio tiene colectores con diámetros de 10”, y 12” de diámetro, que conducen las descargas provenientes de las colonias, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. El predio se conecta al colector de 10” de diámetro, ubicado en la calle Eucalipto, con rumbo al colector general colindante a la trayectoria del arroyo La Galera Norte, localizado a aproximadamente 380 m. al suroriente del predio de aplicación del plan.

Energía eléctrica. El polígono de análisis, cuenta con el servicio de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, que parte de la subestación eléctrica ubicada en la Av. Tecnológico y av. Agustín Melgar, siguiendo la trayectoria por la calle Cedro y la Av. Agustín Melgar, al sur del polígono de análisis. El predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica, el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle José Martí, y conducidos por las vialidades de la zona, con dirección al “La Galera Norte”. El cambio de uso de suelo a “Mixto Intenso (M3)”, permitirá el desarrollo para un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio de estudio que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo como Mixto Intenso (M3), tiene frente a la calle José Martí, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Vallarta, Av. José María iglesias, y Av. Ocampo. La propuesta de uso de suelo “Mixto Intenso (M3)” no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle José Martí colindante. Razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos que genere el aprovechamiento del uso propuesto, será definido, de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio, los cajones de estacionamiento según proyecto, así como el esquema de accesos y salidas por la calle José Martí.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación menor al PDU visión 2040, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, propuesto para el predio localizado en la calle José Martí No. 5707, colonia Las Granjas, con una superficie de 336.60 m2.

El uso de suelo “Mixto Intenso (M3)” propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento tipo “Oficinas”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo tiene frente a la calle José Martí, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Vallarta, Av. José María iglesias, y Av. Ocampo.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad para el uso de suelo, que considera un lote mínimo de 120.00 m2 establecido para el uso de suelo “Mixto Intenso (M3)”, de acuerdo a la “Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto”, para el predio de estudio de 336.60 m2.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la constancia oficial que acredite el uso de suelo “Mixto Intenso (M3)”, solicitado.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo “Mixto Intenso (M3)”, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente al uso de suelo “Mixto Intenso (M3)”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo “Mixto Intenso (M3)”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso (M3)					X	

Fuente: Elaboración propia. Febrero 2022.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a “Mixto Intenso (M3)”, promueve la ocupación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, servicios urbanos y equipamientos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

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. expedición DOF 28-11-2016.

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

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.

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.

Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 2004 POE No. 85, el 25 de octubre de 2004.

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.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Créditos**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

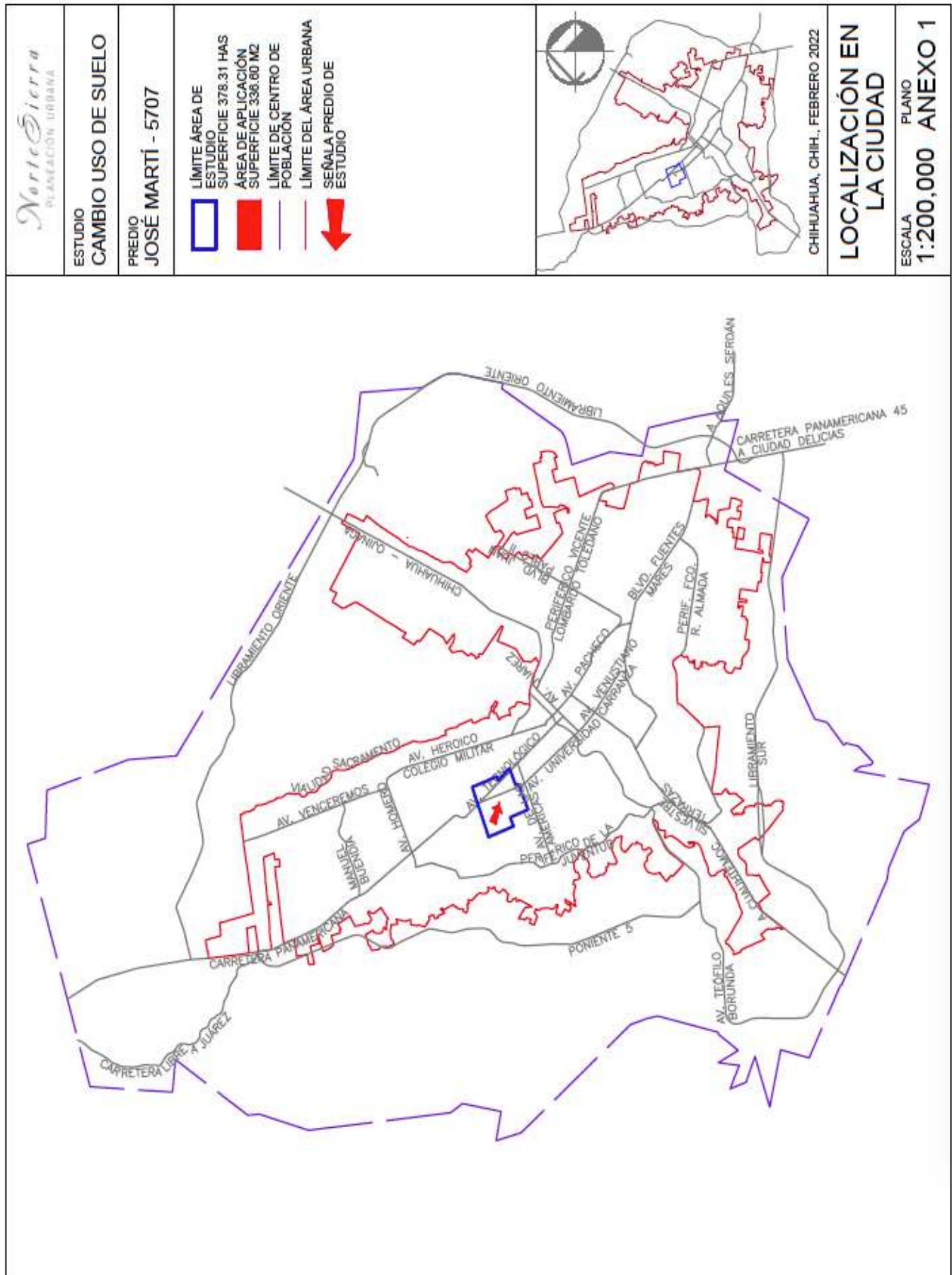
Promotor

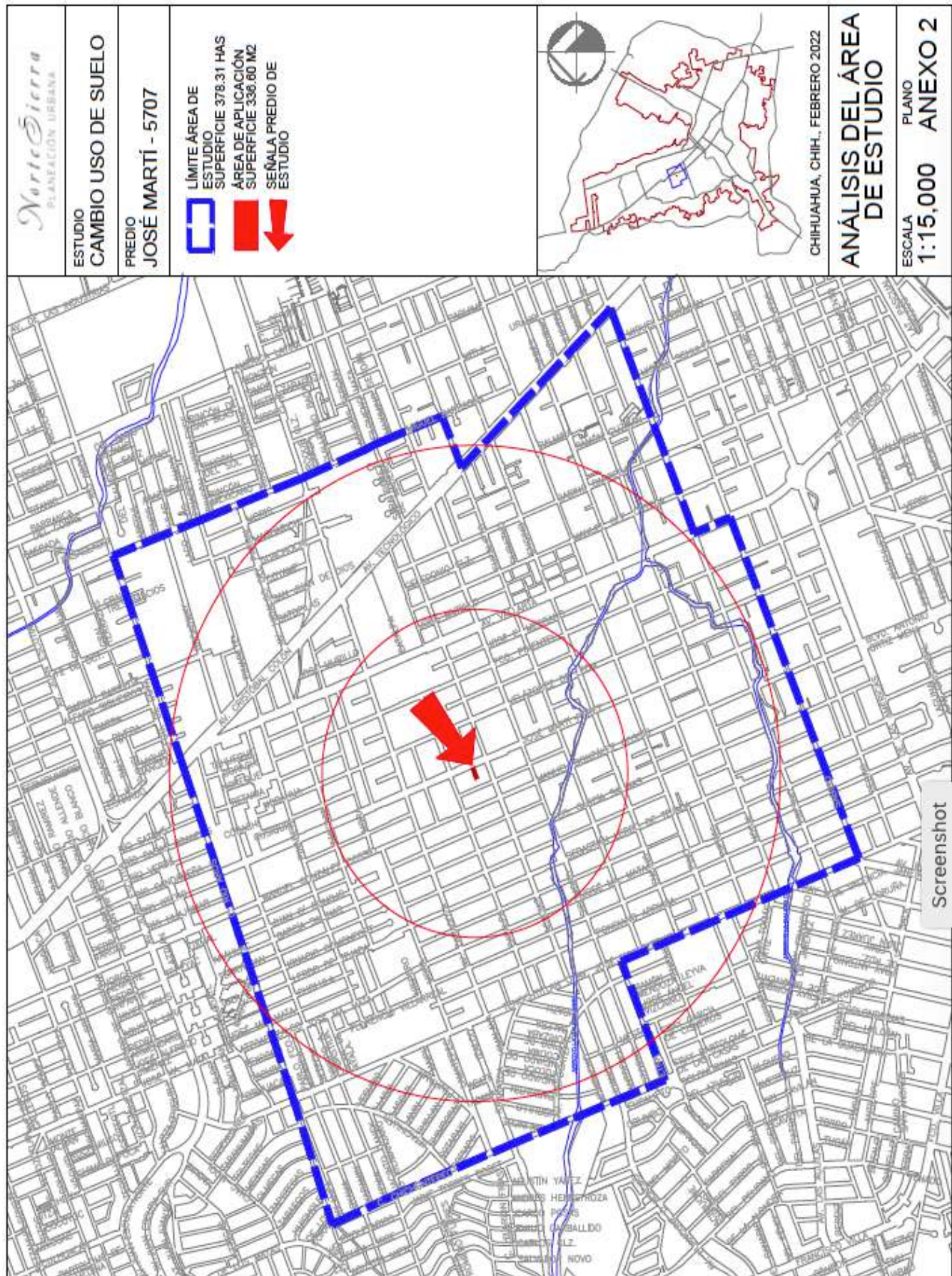
C. Claudia Lorena Carlos Campos

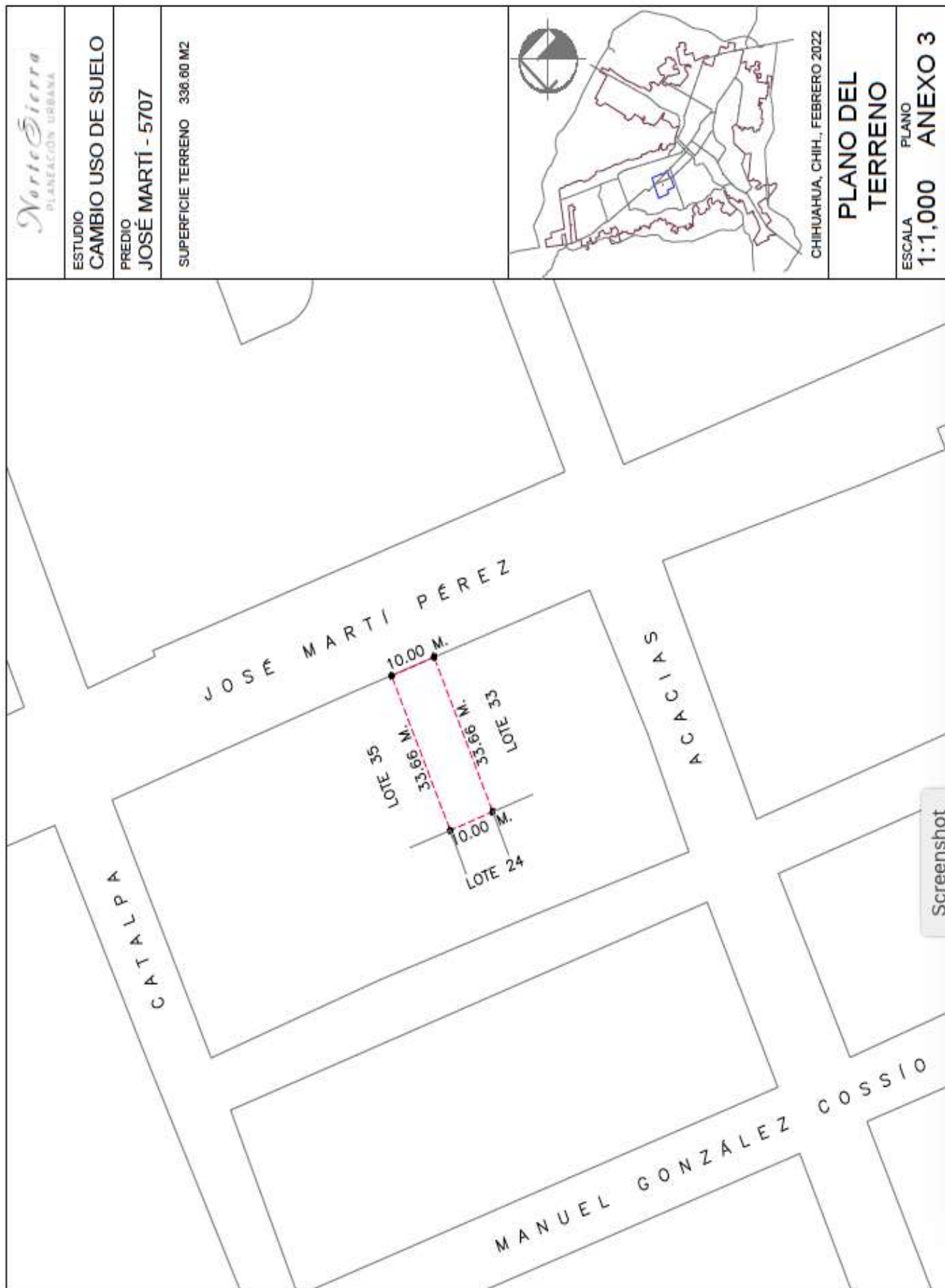
Director Responsable en Urbanismo

Arq. Yolanda Vitélia García Mendoza
D.R.U. 20

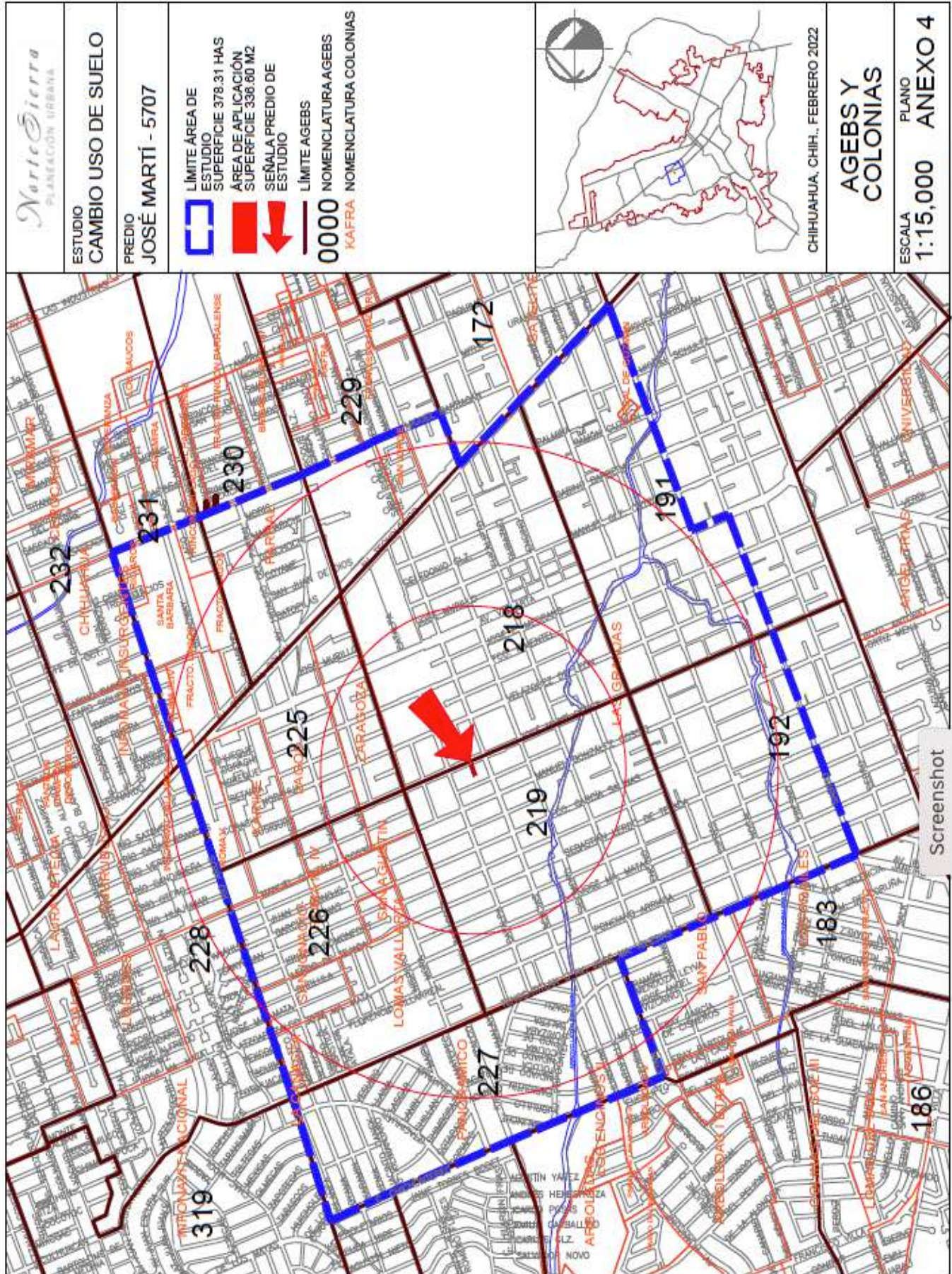
Febrero de 2022

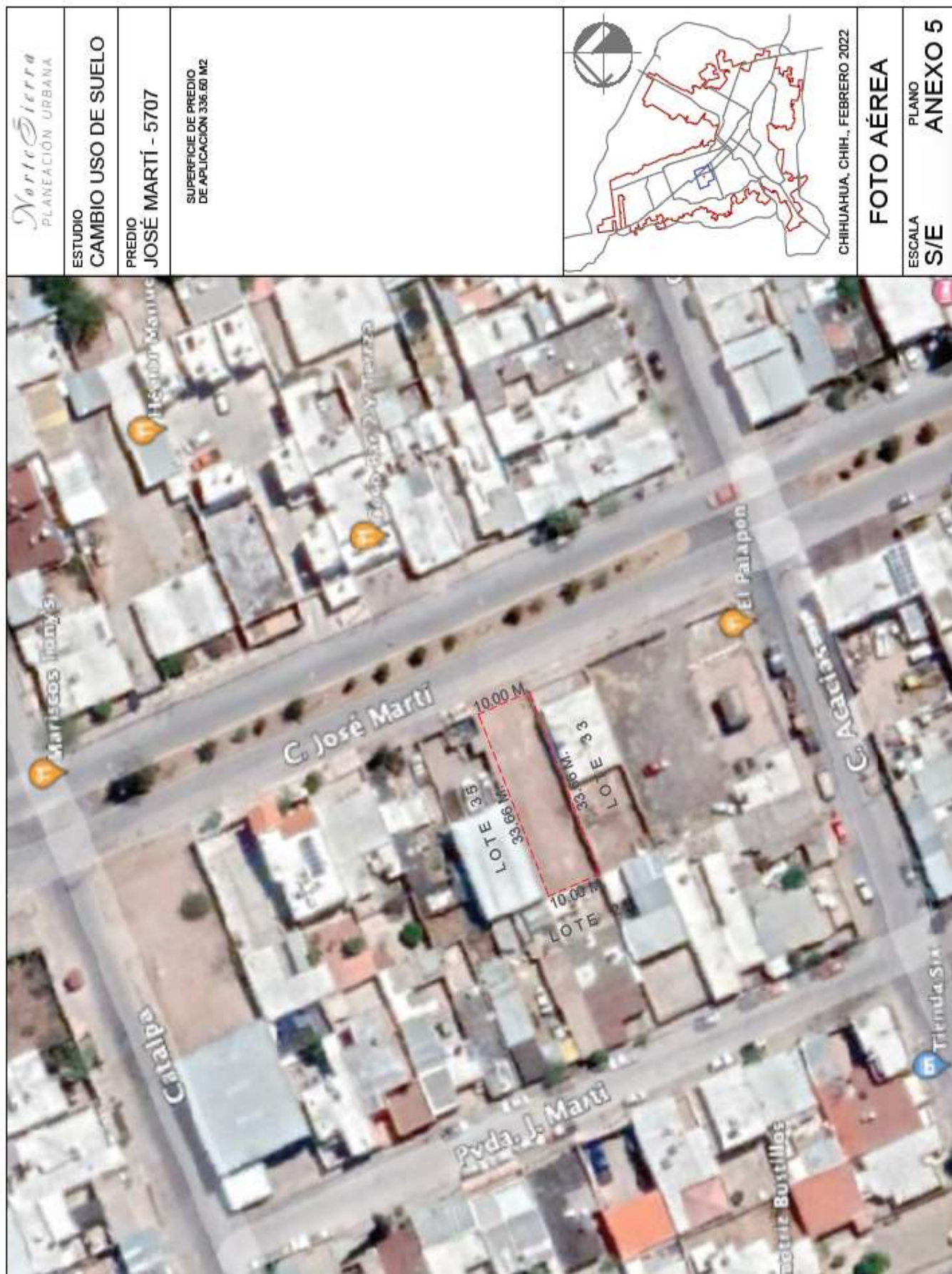


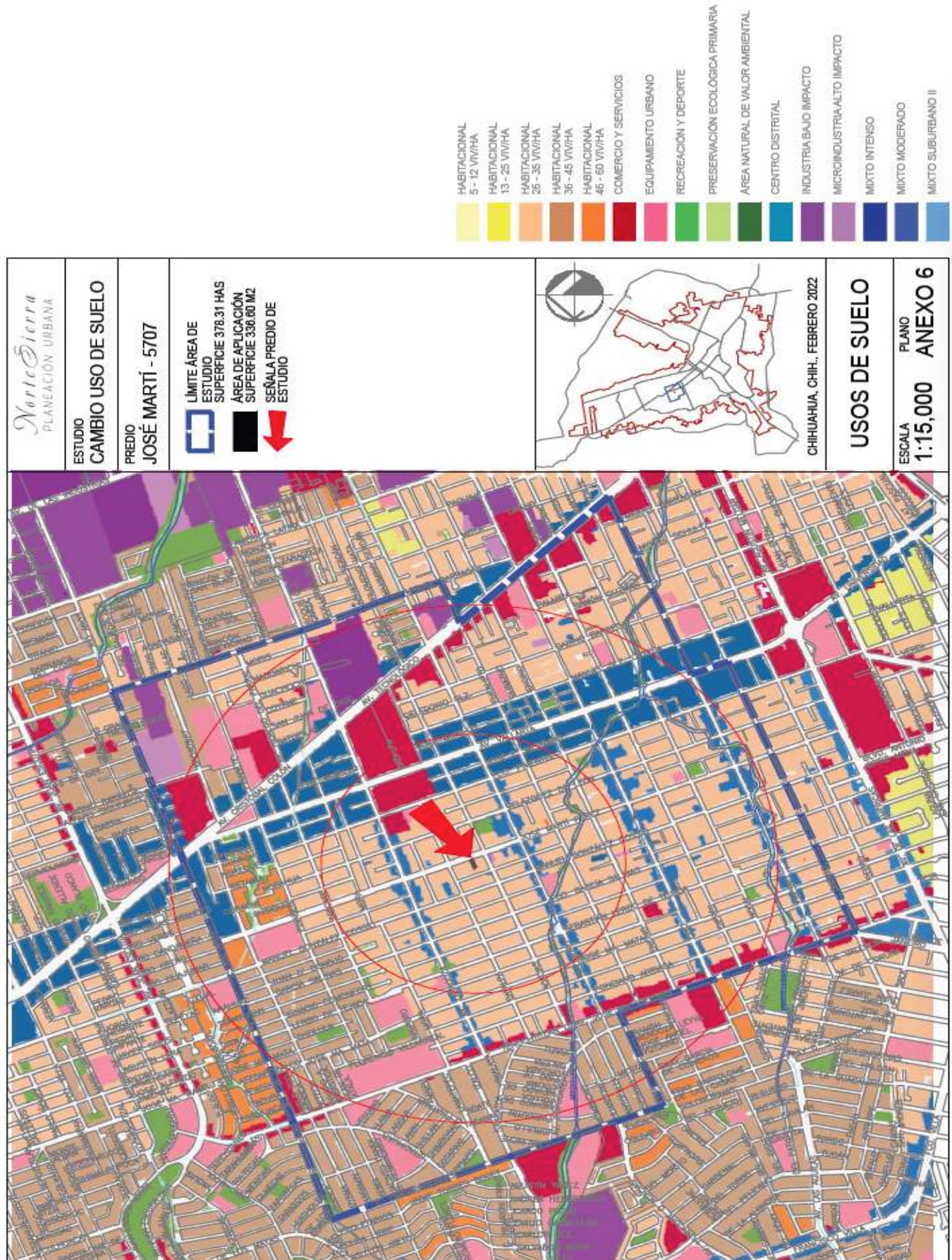


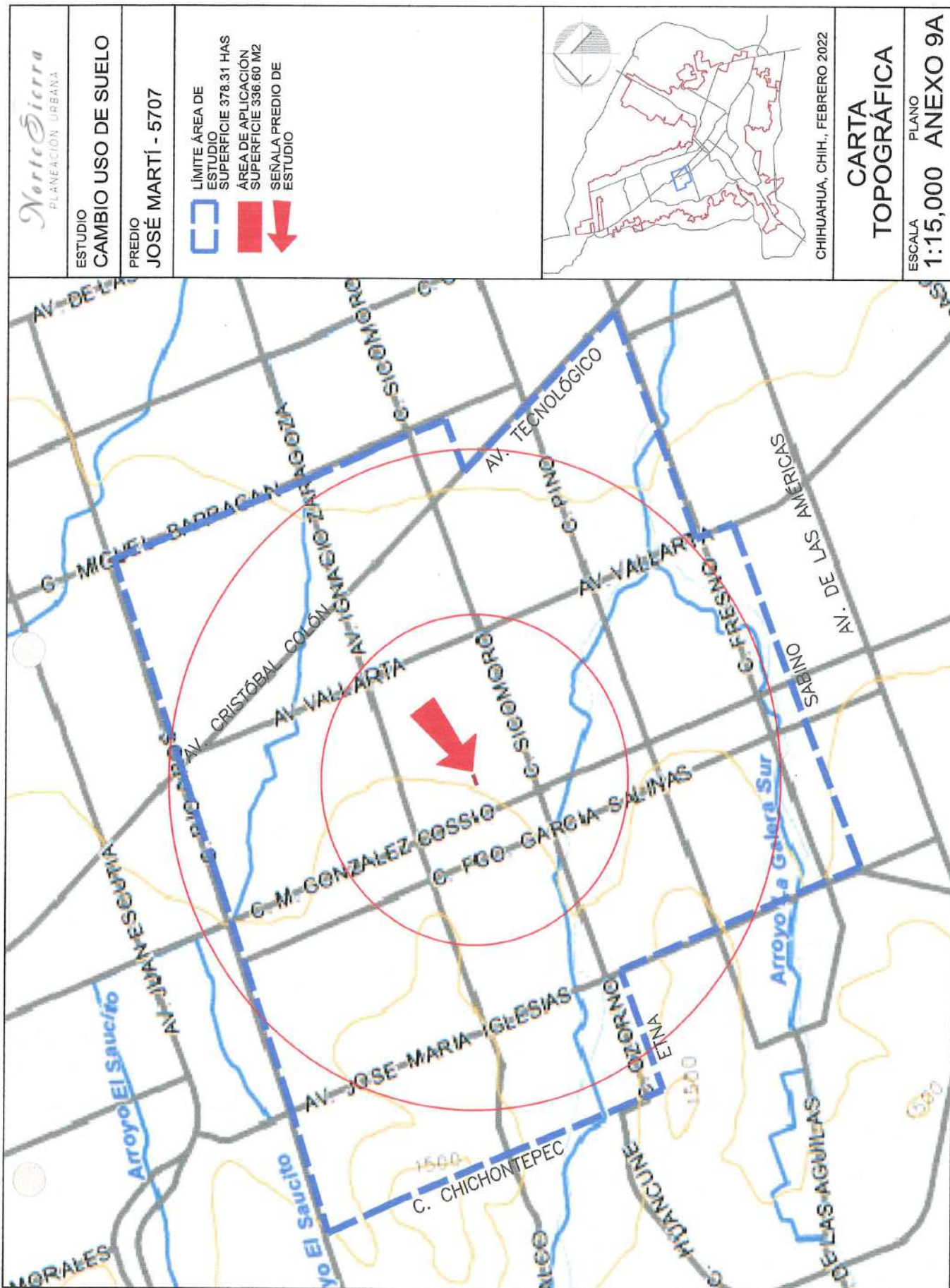


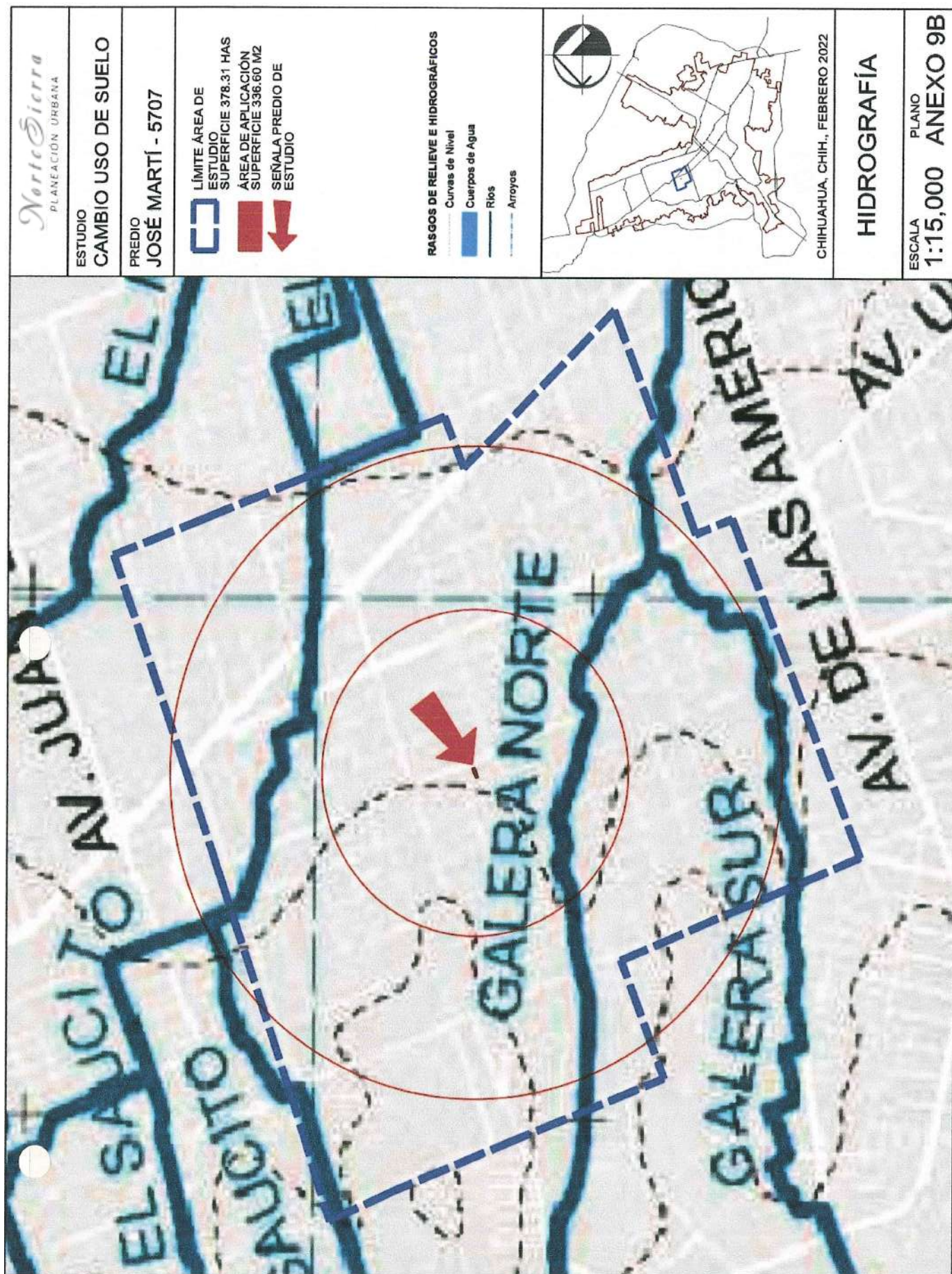
Screenshot

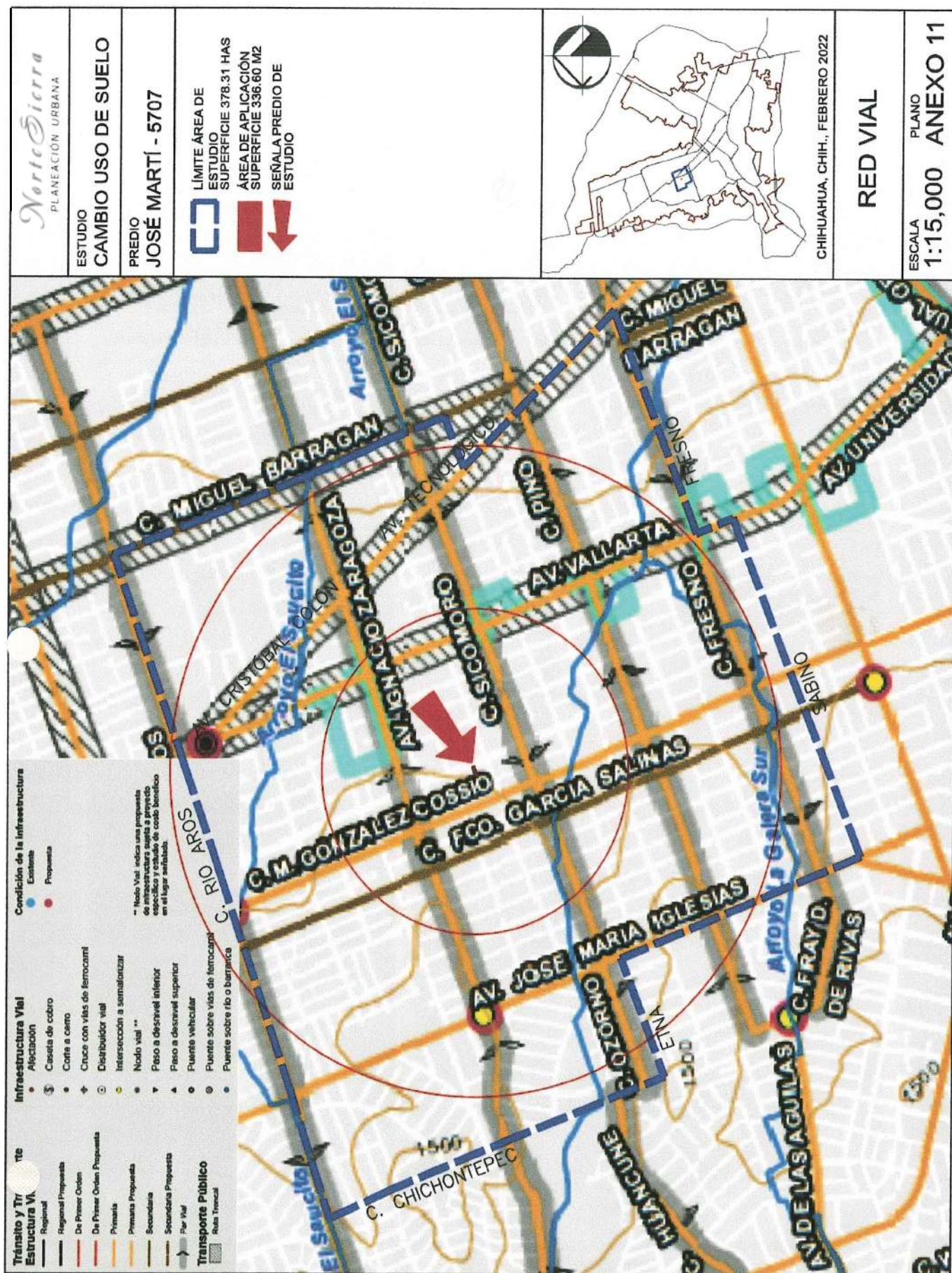


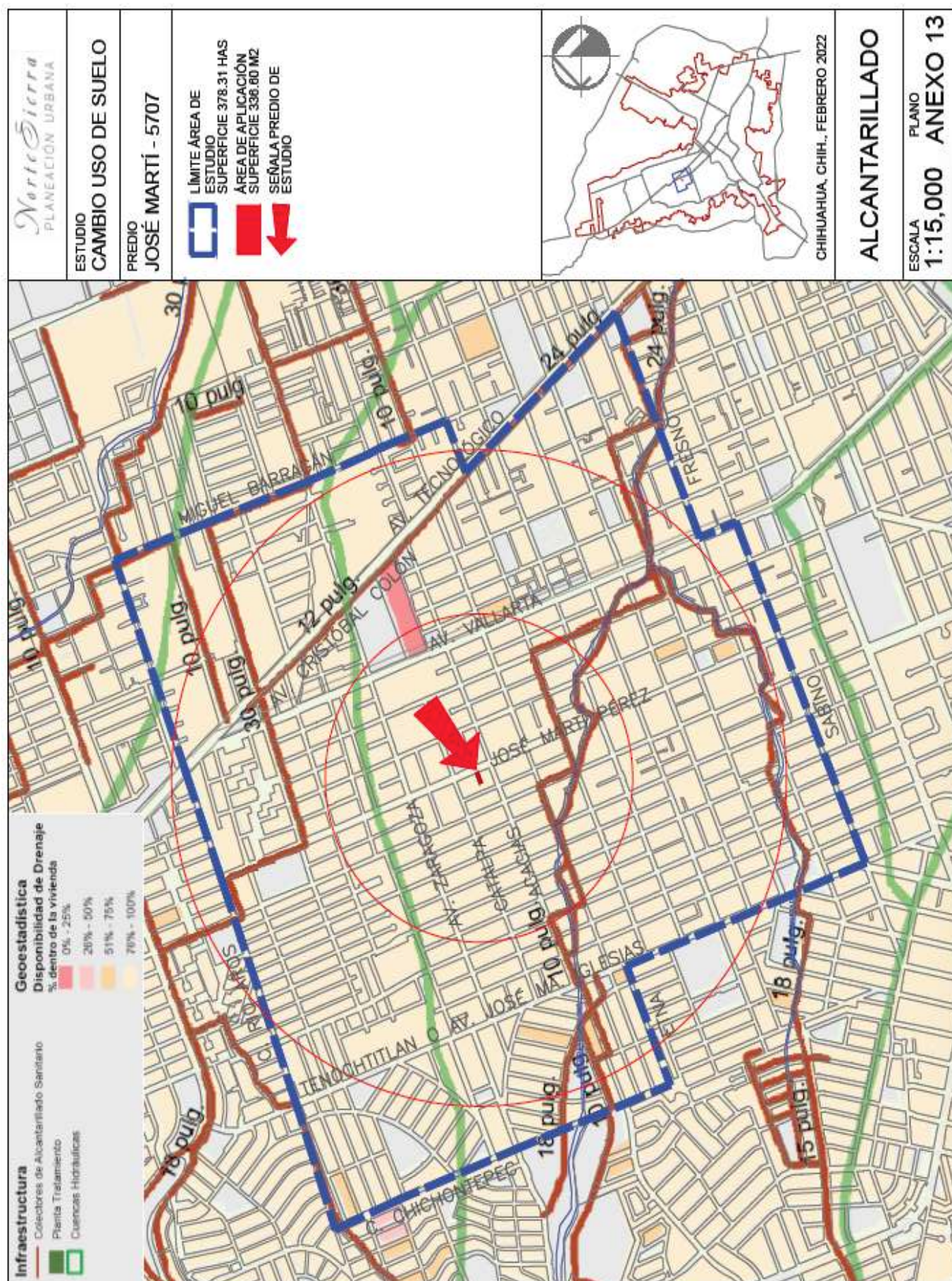


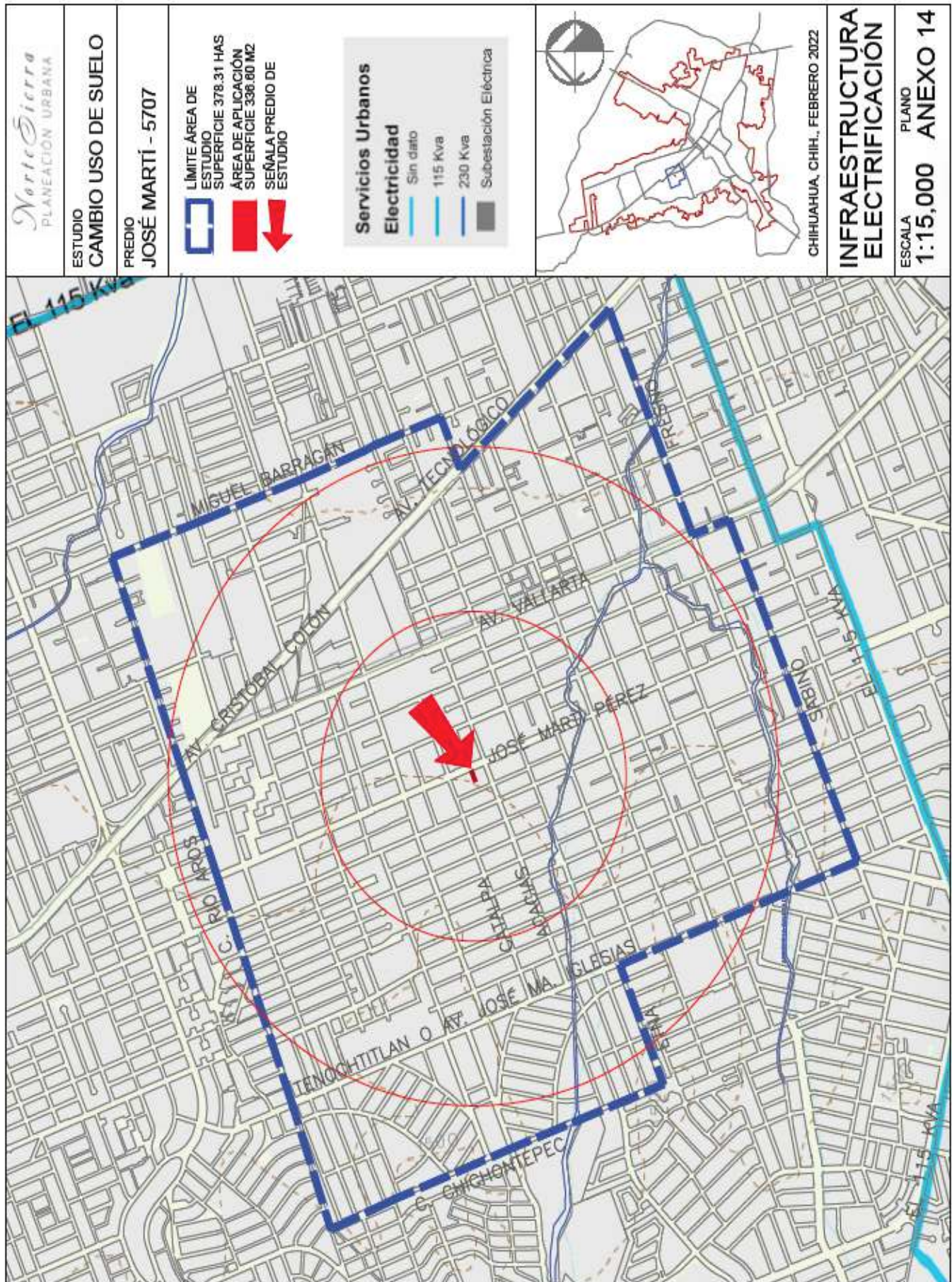


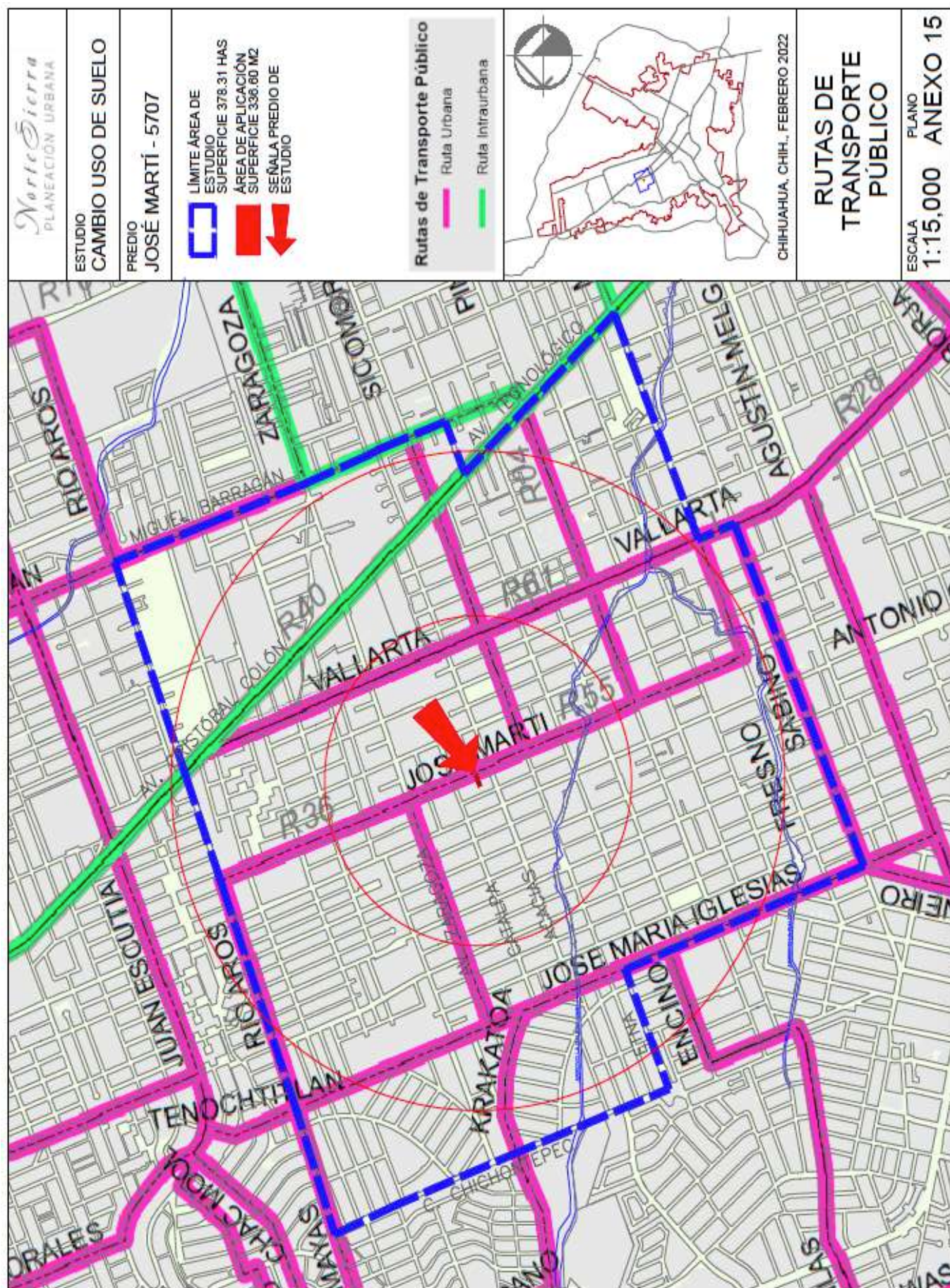


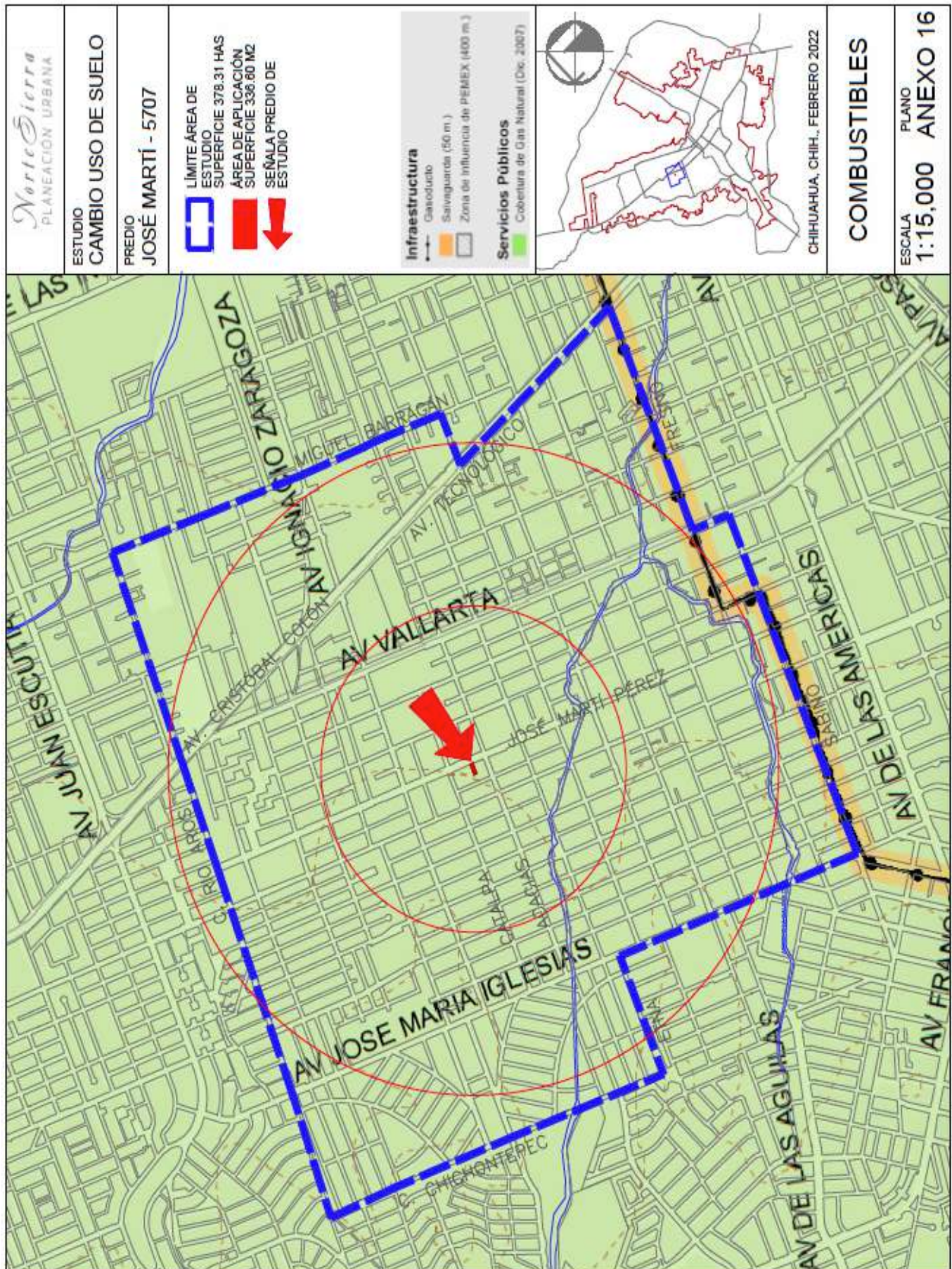


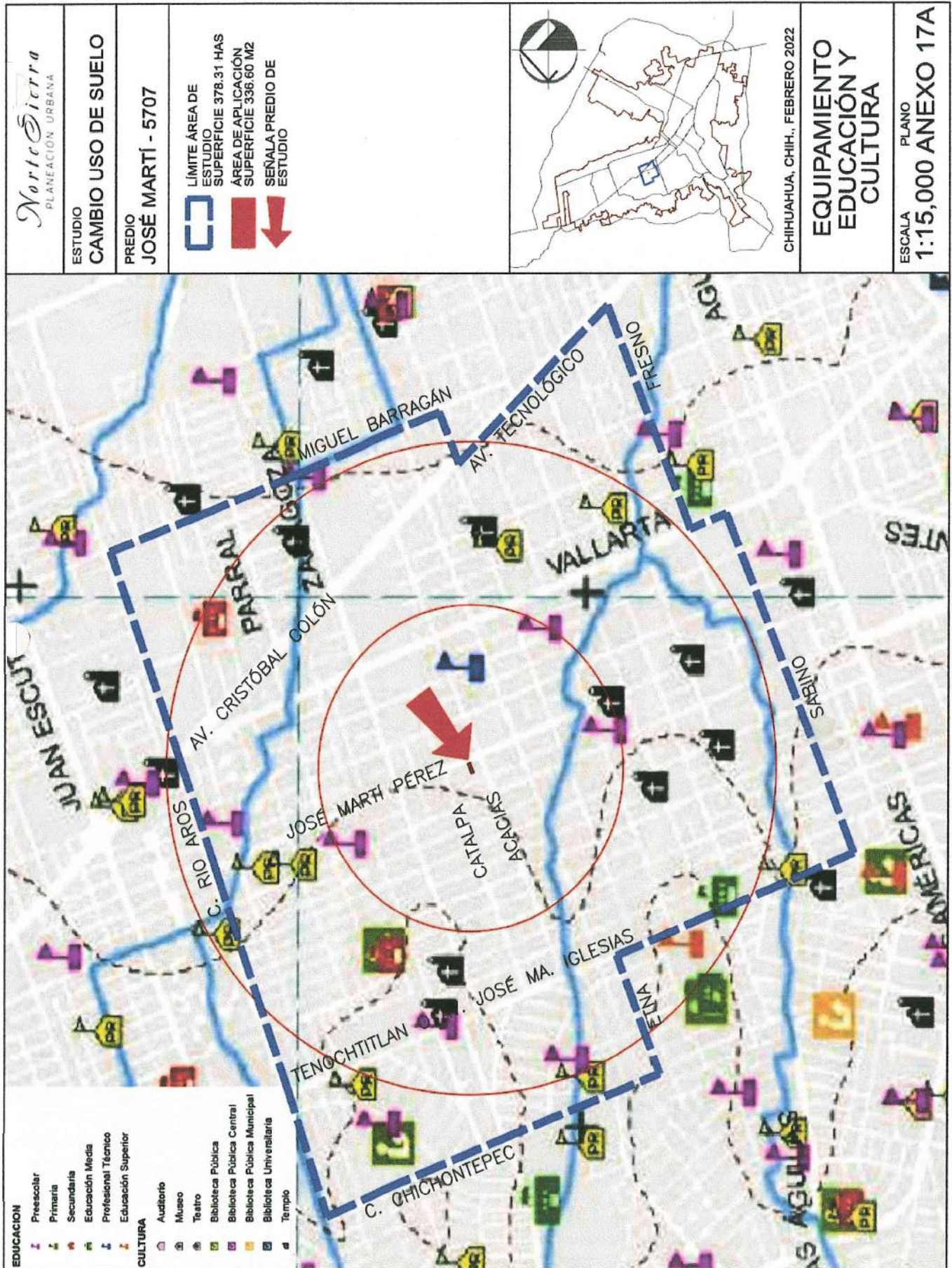


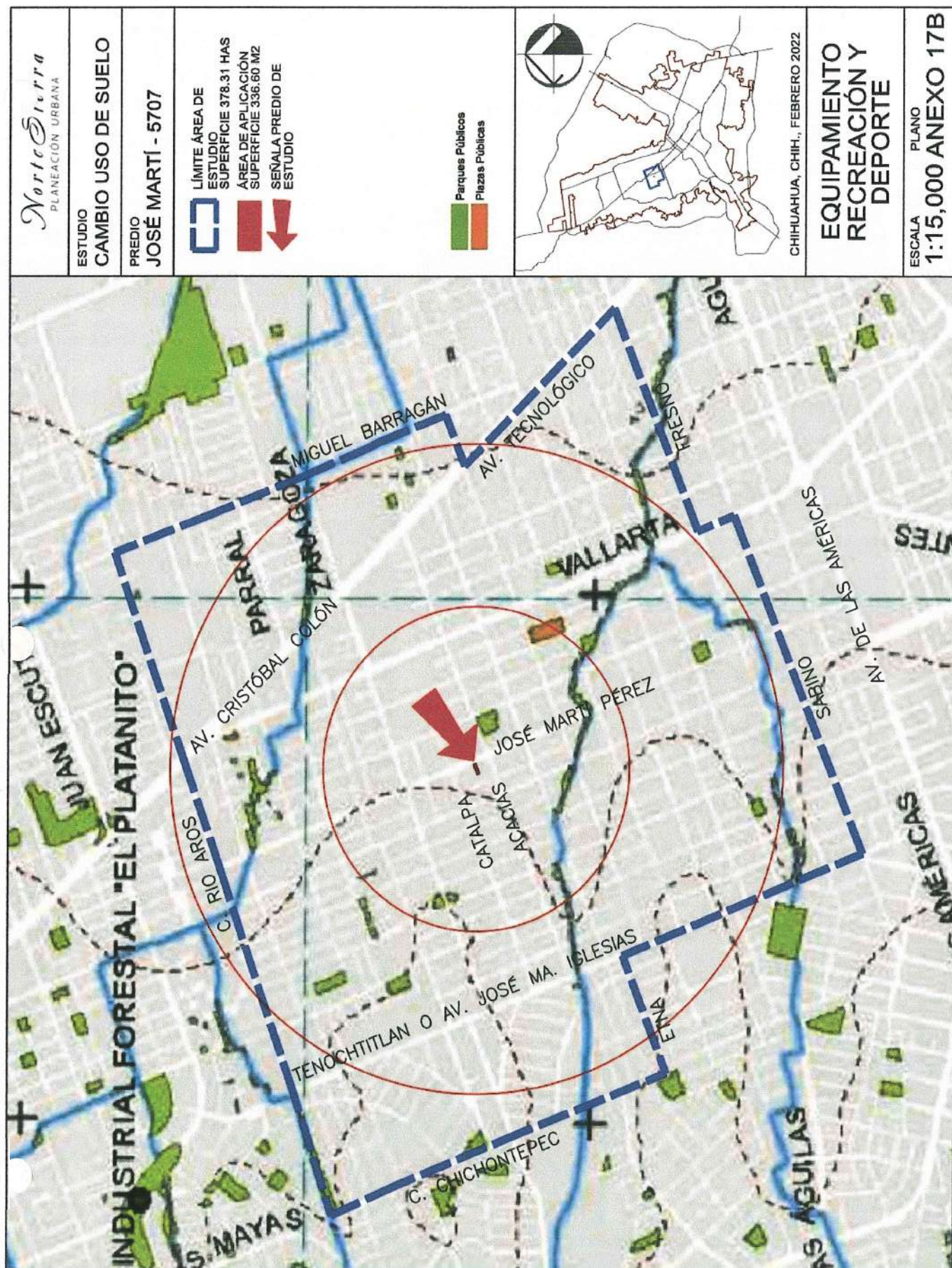


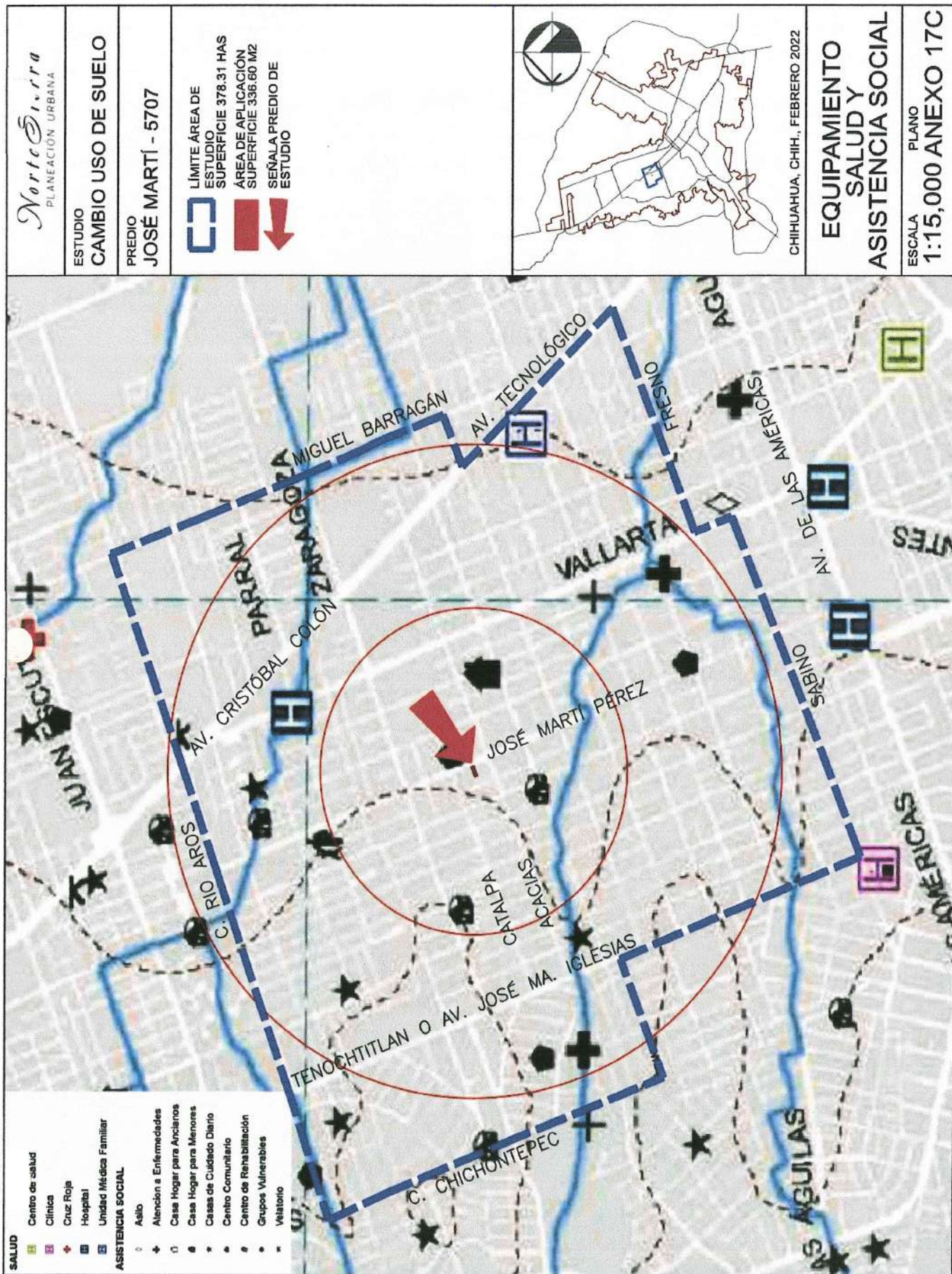


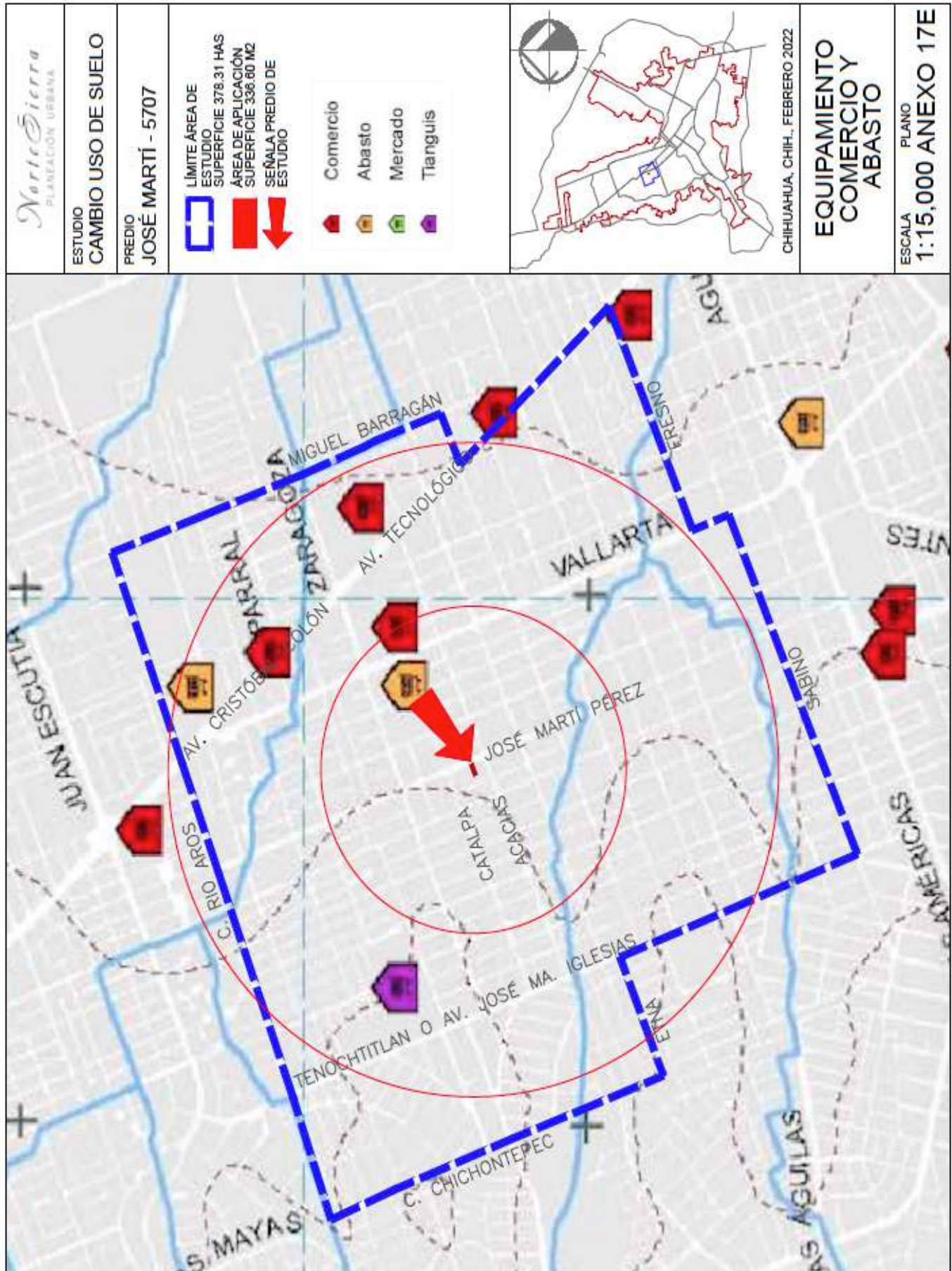


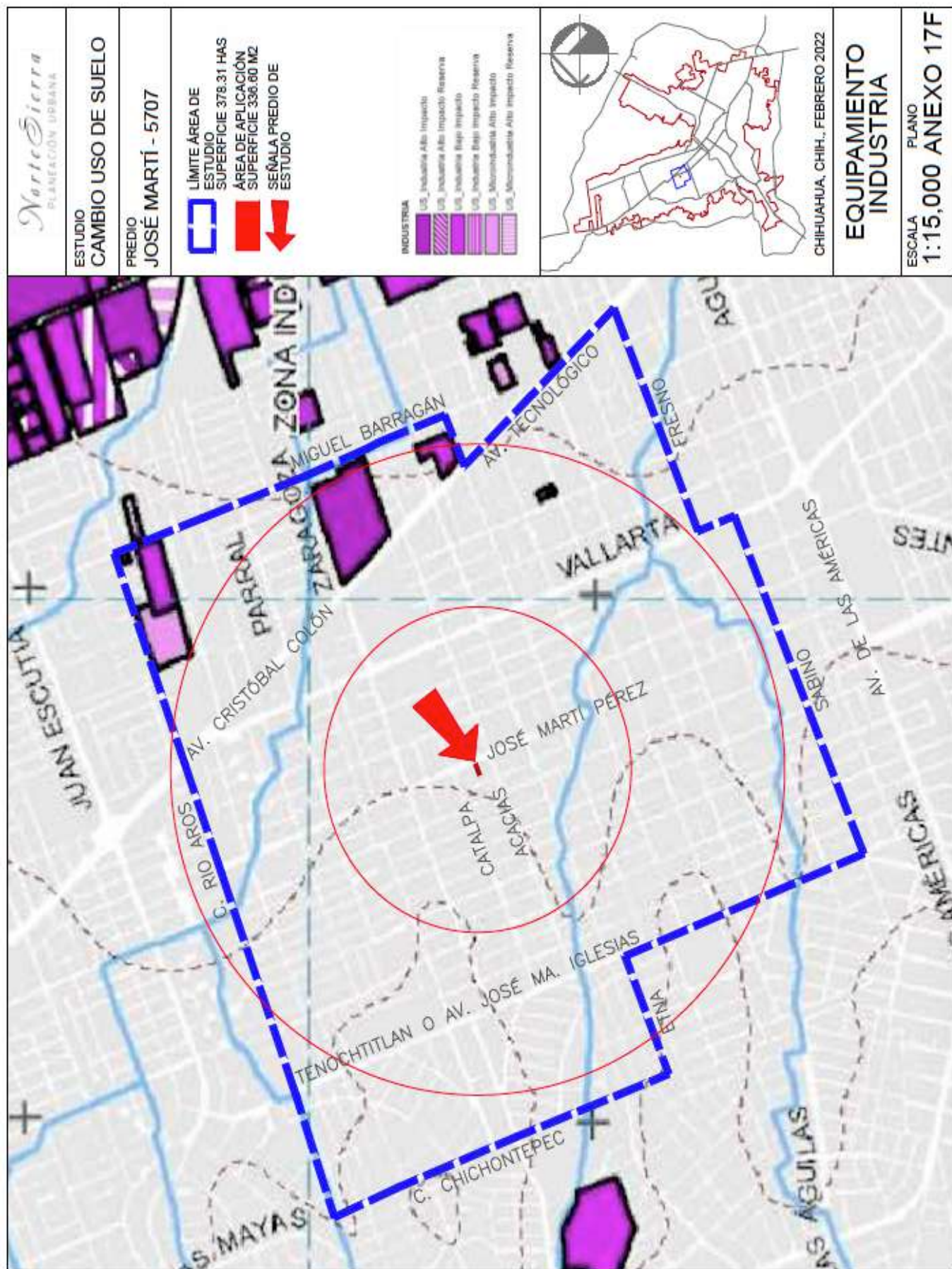


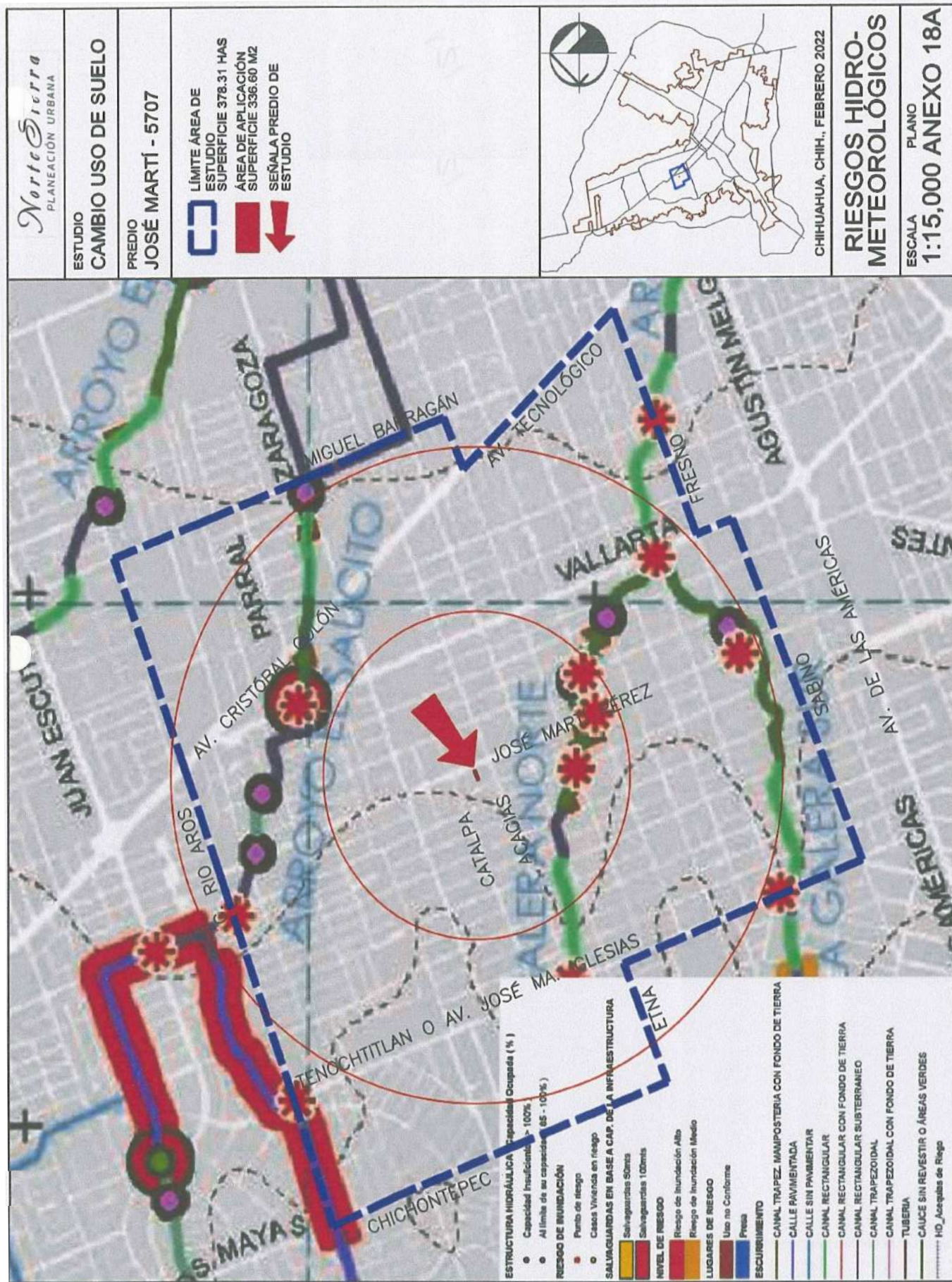


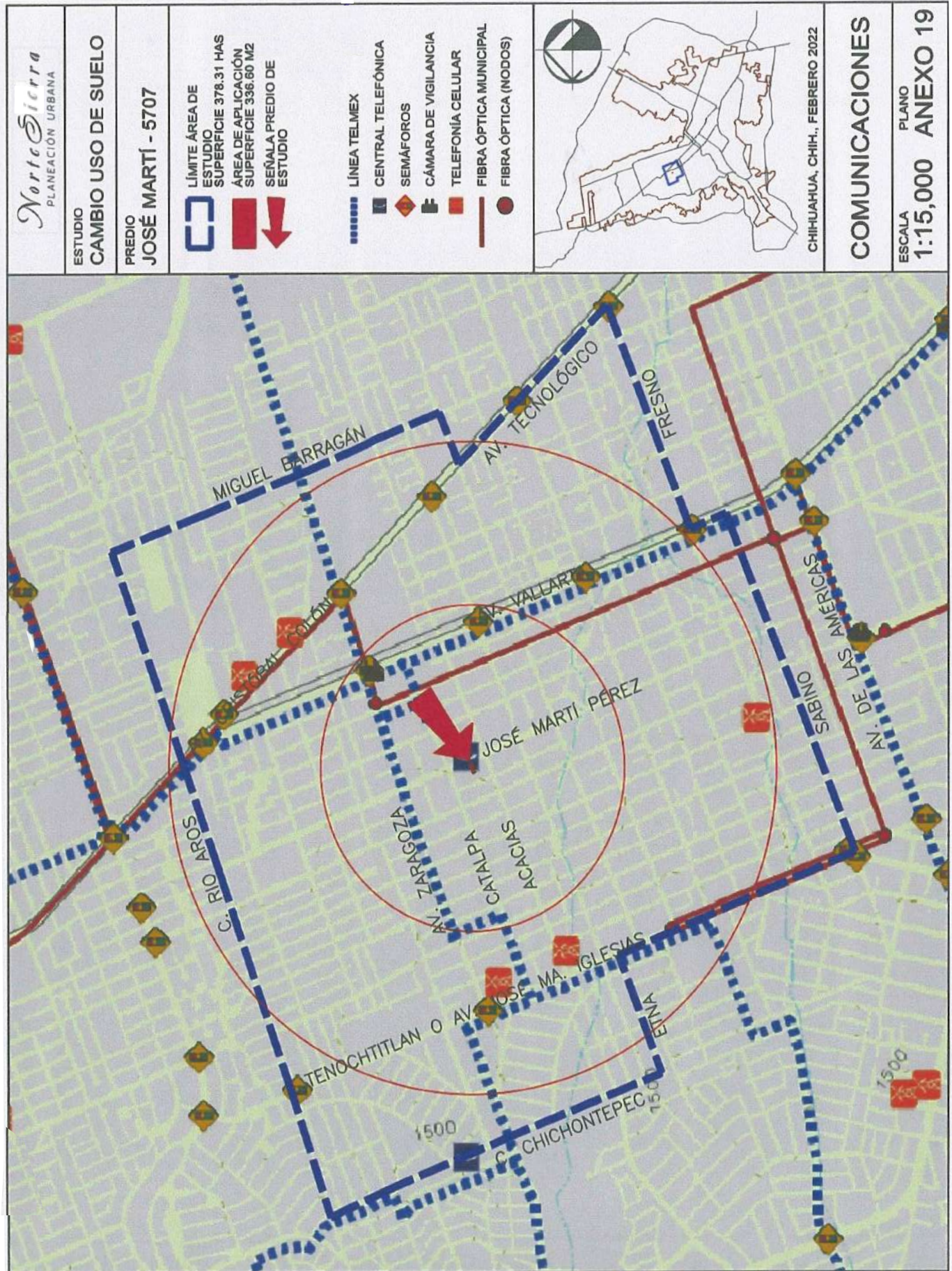












SIN TEXTO