

*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 10 de septiembre de 2022.

No. 73

Folleto Anexo

ACUERDO N° 185/2022

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 185/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Extraordinaria de fecha veintinueve de junio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Colegio Palmore"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio, de conformidad con la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Coronado número 2405 de la colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con superficie de **420.45** metros cuadrados.

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 doce días del mes de agosto 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.

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

Que en Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 29 de junio del año 2022, dentro del punto número tres 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 del escrito presentado por la Lic. Silvia Yolanda Villasana Ramírez, en su carácter de apoderada legal de Servicio Social y Educación Integral A.C., en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **“Colegio Palmore”**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Coronado número 2405 de la colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con una superficie de 420.45 m²...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:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud planteada por la Lic. Silvia Yolanda Villasana Ramírez, en su carácter de apoderada legal de Servicio Social y Educación Integral, A.C.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **“Colegio Palmore”**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio de conformidad con la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Coronado número 2405 de la colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con superficie de 420.45 m².

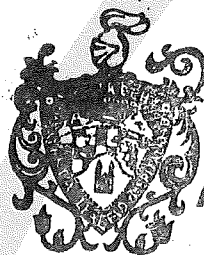
TERCERO. Tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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

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

El Secretario

**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**


Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"COLEGIO PALMORE"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo de la solicitud presentada por la **Lic. Silvia Yolanda Villasana Ramírez**, en su carácter de apoderada legal de **Servicio Social y Educación Integral A.C.**, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Colegio Palmore**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda de Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio** de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, en el predio ubicado en la Calle Coronado número 2405 de la Colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con superficie de 420.45 metros cuadrados;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 7 de abril del año 2022, presentado por la **Lic. Silvia Yolanda Villasana Ramírez**, en su carácter de apoderada legal de **Servicio Social y Educación Integral A.C.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Colegio Palmore**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda de Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio** de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, en el predio ubicado en la Calle Coronado número 2405 de la Colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con superficie de 420.45 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Colegio Palmore**", 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 Chuvistar número 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 7 de abril de 2022, signada por la **Lic. Silvia Yolanda Villasana Ramírez**, en su carácter de apoderada legal de **Servicio Social y Educación Integral A.C.**;

2. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 3,357** de fecha 08 de noviembre de 2006, otorgada ante la Lic. Monica Esnayra Pereyra, Notaria Pública número 21 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron el señor Esteban Alba Mireles, el señor Eduardo Humberto Castillo Gutiérrez, el señor Ramón Rodríguez Ibarra, el señor Jorge Ordoñez Rascón y la señorita Delia Elizabeth Rodríguez Soto, quienes acuden para constituir una Asociación Civil que se denominará Servicio Social y Educación Integral, A.C., la cual será administrada por un Consejo Directivo;
3. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 27,396** de fecha 11 de febrero de 2016, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció la señorita Dania Valeria Salcido Franco, en su carácter de Delegada de Servicio Social y Educación Integral, Asociación Civil, con el objeto de protocolizar el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Asociados de fecha dos de diciembre de 2015, en la cual se otorgó Poder General para Pleitos y Cobranzas, Poder General para Actos de Administración, Poder General para Actos de Administración en Materia Laboral y Poder para Otorgar y Suscribir Títulos de Crédito a favor de la Licenciada Silvia Yolanda Villasana Ramírez;
4. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 38,988** de fecha 5 de octubre de 2020, otorgada ante la Licenciada Norma Patricia Sáez Gutiérrez, Notaria Auxiliar de la Notaria Publica número 9 del Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua, en funciones por separación temporal de su titular Licenciado Francisco de Asís García Ramos, hizo constar un contrato de Compra Venta que celebran por una parte los Señores Gildardo Díaz Pérez y Silvina Rodríguez Sariñana, como parte vendedora y por otra parte la persona moral Servicio Social y Educación Integral, Asociación Civil, representada por la Licenciada Silvia Yolanda Villasana Ramírez, como la parte compradora de la finca ubicada en la finca urbana marcada con el número 2405 de la Calle José Esteban Coronado, identificada como fracción A, Lote no. 2 de la Manzana C-IV de la Colonia Cuauhtémoc antes Santa Rita de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua con una superficie de 420.45 m² que obra bajo los folio real 1732984 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Disco Compacto (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-188254**, expedido por Tesorería Municipal con fecha 26 de enero de 2022;
7. **Certificado de Pago 2022-342281** relativo a Revisión de Estudio de Planeación Urbana y Trámite Estudio de Planeación Urbana con fecha 18 de mayo de 2022;
8. **Copia de Oficio DASDDU/186/2022** de fecha 21 de abril del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana denominado "Colegio Palmore".
9. **Oficio 198/2022** de fecha 06 de mayo del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual determinó

PROCEDENTE el estudio de planeación, debiendo cumplir las observaciones que se hacen en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

10. **Oficio DASDDU/187/2022** de fecha 21 de abril 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;
11. **Oficio SOC/158/2022** de fecha 29 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;
12. **Oficio DASDDU 242/2022** de fecha 17 de mayo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del edicto del Estudio de Planeación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ-0082/2022**, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del edicto del Estudio de Planeación;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 18 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 27 de junio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM 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;
15. **Oficio DASDDU/350/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 27 de junio del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/350/2022 de fecha 27 de junio 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 18, celebrada el día 27 de junio del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Colegio Palmore", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Alta Densidad a Vivienda, Servicios y Comercio de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, en el predio ubicado en la Calle Coronado número 2405 de la Colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con superficie de 420.45 metros cuadrados, 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 planteada por la **Lic. Silvia Yolanda Villasana Ramírez**, en su carácter de apoderada legal de Servicio Social y Educación Integral, A.C.

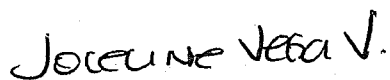
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Colegio Palmore", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda, Servicios y Comercio de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, en el predio ubicado en la Calle Coronado número 2405 de la Colonia Cuauhtémoc (antes Santa Rita) con superficie de 420.45 metros cuadrados.

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

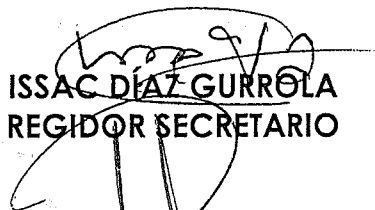
Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 29 días del mes de junio del año 2022.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



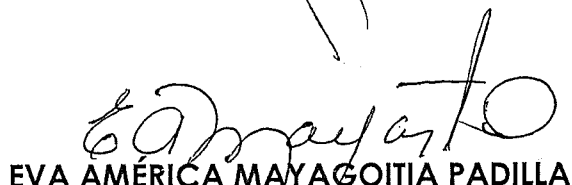
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



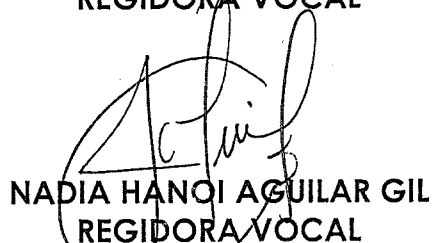
ISSAC DÍAZ GURRÓLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA LIC. SILVIA YOLANDA VILLASANA RAMÍREZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL DE SERVICIO SOCIAL Y EDUCACIÓN INTEGRAL A.C., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "COLEGIO PALMORE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DE DENSIDAD ALTA A VIVIENDA, SERVICIOS Y COMERCIO DE CONFORMIDAD A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CORONADO NÚMERO 2405 DE LA COLONIA CUAUHTÉMOC (ANTES SANTA RITA) CON SUPERFICIE DE 420.45 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/350/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 27 de junio 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, solicitud por parte de Servicio Social y Educación Integral A.C., propietario del predio ubicado en la calle Coronado No. 2405 esquina con calle 26, en la Colonia Santa Rita, de esta ciudad, con una superficie de **420.45m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Colegio Palmore"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Vivienda Densidad Alta (VDA)** de conformidad a la modificación del Plan Parcial Del Centro Urbano De Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 sexta actualización n a uso de suelo de **Vivienda, Servicios, Comercio**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 186/2022 de fecha 21 de abril de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Colegio Palmore"**, solicitando el dictamen técnico 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.

Por medio de **Oficio No. 198/2022 de fecha 06 de mayo de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Colegio Palmore"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/187/2022 de fecha 21 de abril de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/158/2022 de fecha 29 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. DASDDU 242/2022 de fecha 17 de mayo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar 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/0082/2022 de fecha 06 de junio 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.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Colegio Palmore"** fue presentado en la **Decimo Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **27 de junio del 2022** en donde fue aprobado por **unanimidad de votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Vivienda Densidad Alta (VDA) a Vivienda, Servicios, Comercio**.

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 firmada por el representante legal de la empresa.
2. Acta constitutiva de la empresa
3. Poder del representante legal de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras del predio.
5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal de la empresa.
6. Oficio No. DASDDU 186/2022 de fecha 21 de abril de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 198/2022 de fecha 06 de mayo de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/187/2022 de fecha 21 de abril 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.
9. Oficio No. SOC/158/2022 de fecha 29 de marzo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/242/2022 de fecha 17 de mayo 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.
11. Oficio No. SJ-0082/2022 de fecha 06 de junio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Décimo Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 27 de junio de 2022.
13. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Colegio Palmore".
14. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETÉ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE

USO
DE
SUELO

COLEGIO PALMORE

Lote y Construcción
C. Coronado No. 2405
esquina con C. 26

Col. Santa Rita
Centro Urbano de Chihuahua

Colegio Palmore
Modificación Menor de Cambio de Uso de Suelo

CONTENIDO

LISTA DE IMÁGENES	
LISTA DE TABLAS	
LISTA DE ANEXOS	
INTRODUCCIÓN	
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
ANTECEDENTES.....	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN	
TENENCIA DE LA TIERRA	
LINEAMIENTOS NORMATIVOS	
DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN EN EL PREDIO.....	
DIAGNOSTICO.....	
EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
VALORES DEL SUELO	
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO A NIVEL CIUDAD	
MEDIO NATURAL.....	
MEDIO FÍSICO CONSTRUIDO	
RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO.....	
LINEAMIENTOS NORMATIVOS	
ÁMBITO ESTATAL	
ÁMBITO MUNICIPAL.....	
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN.	
ESTRATEGIA	
ESTRATEGIA GENERAL	
ANEXO GRAFICO.....	
BIBLIOGRAFÍA	
CRÉDITOS	

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1.	Vista del colegio Palmore.....
Imagen 2.	Polígono de estudio y aplicación.....
Imagen 3.	Polígono de aplicación.....
Imagen 4.	Plano catastral del predio y finca en estudio.....
Imagen 5.	Zonificación primaria.....
Imagen 6.	Zonificación secundaria y usos de suelo.....
Imagen 7.	Zonificación secundaria y usos de suelo de acuerdo al plan parcial del centro urbano.....
Imagen 8.	Usos de suelo vigentes de acuerdo al plan parcial del centro urbano.....
Imagen 9.	Límite del centro histórico.....
Imagen 10.	Gráfico que muestra las densidades en la ciudad.....
Imagen 11.	Valor del suelo por manzana.....
Imagen 12.	Composición de la población por edad y sexo.....
Imagen 13.	Características Económicas.....
Imagen 14.	Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas.....
Imagen 15.	Distribución de la población en la ciudad.....
Imagen 16.	AGEBS del centro urbano de la ciudad.....
Imagen 17.	Datos del perfil sociodemográfico de la zona de estudio.....
Imagen 18.	Análisis económico.....
Imagen 19.	Topografía.....
Imagen 20.	Esquema de cuencas y escurrimientos principales en la zona de estudio.....
Imagen 21.	Viviendas tipo residencial de construcción reciente, frente al acceso del Colegio Palmore.....
Imagen 22.	Viviendas en colindancia al sitio del lote de estudio.....
Imagen 23.	Tipología de casas de Col. Santa Rita.....
Imagen 24.	Edificio de departamentos en C. De la Llave y C. 22 a.....
Imagen 25.	Centro Comercial La Fuente.....
Imagen 26.	Comercio y servicio en calles principales de la Zona de estudio..

Imagen 27.	Equipamiento urbano en la zona.....
Imagen 28.	Clínica Christus Muguerza frente al Parque Lerdo.....
Imagen 29.	Plano de equipamiento urbano en la zona de estudio.....
Imagen 30.	Equipamiento urbano. Parque Lerdo y su entorno.....
Imagen 31.	Calle Allende, una de las principales vías de acceso al Colegio Palmore.....
Imagen 32.	Plano de estructura vial en la zona de estudio.....
Imagen 33.	Plano de Secciones Viales en la zona de estudio.....
Imagen 34.	Calle 26 a, esquina con C. José Esteban Coronado.....
Imagen 35.	C. José Esteban Coronado esquina con C. 26 a.....
Imagen 36.	Acceso al Colegio Palmore desde Blvd. Gustavo Diaz Ordaz.....
Imagen 37.	Rutas de transporte público en las cercanías del area de aplicación.....
Imagen 38.	Uso de suelo propuesto en el predio.....
Imagen 39.	Vista aérea del predio para ampliación del Colegio Palmore.....
Imagen 40.	Finca que se proyecta como ampliación del Colegio Palmore.....

LISTA DE TABLAS

Tabla 1.	Normatividad para usos Habitacionales.....
Tabla 2.	Compatibilidad de usos de suelo.....
Tabla 3.	Compatibilidad de usos de suelo aplicable al uso propuesto.....

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	D-01 Localización Urbana.....
Anexo 2.	D-02 Polígono de Estudio.....
Anexo 3.	D-03 Polígono de Aplicación.....
Anexo 4.	D-04 Usos de Suelo PDU 2040.....
Anexo 5.	D-05 Hidrología.....
Anexo 6.	D-06 Topografía.....
Anexo 7.	D-07 Equipamiento Urbano.....
Anexo 8.	D-08 Estructura Vial.....
Anexo 9.	D-08.1 Secciones Viales.....
Anexo 10.	E-01 Uso de Suelo Propuesto.....

Colegio Palmore
Modificación Menor de Cambio de Uso de Suelo

INTRODUCCIÓN

Este **Estudio de Planeación Urbana** es el instrumento a través del cual se promueve la **modificación menor de cambio de uso del suelo** para un predio con una construcción localizada en la Calle Coronado No 2405 esquina con Calle 26 en la Colonia Santa Rita, en el centro de la Ciudad de Chihuahua.

El cambio consiste en la modificación del Uso de Suelo de **Vivienda Densidad Alta (VDA) a Vivienda, Servicios, Comercios (VSC)**, a fin de permitir la ampliación del Colegio Palmore existente, colindante al lote que se estudia, el cual ha funcionado en ese sitio desde hace aproximadamente 60 años como Preescolar y Primaria.

En este documento se presentan los análisis y elementos técnicos y normativos que sustentan esta modificación, con base al estudio del entorno y de la edificación y su incorporación a la institución académica promotora de este estudio.

El predio se localiza en una colonia tradicional consolidada de la zona central de Chihuahua donde conviven armónicamente casas habitación, comercios, servicios y equipamientos, por lo que, de acuerdo a ello, se considera que es viable el cambio de usos de suelo atendiendo las estrategias y normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

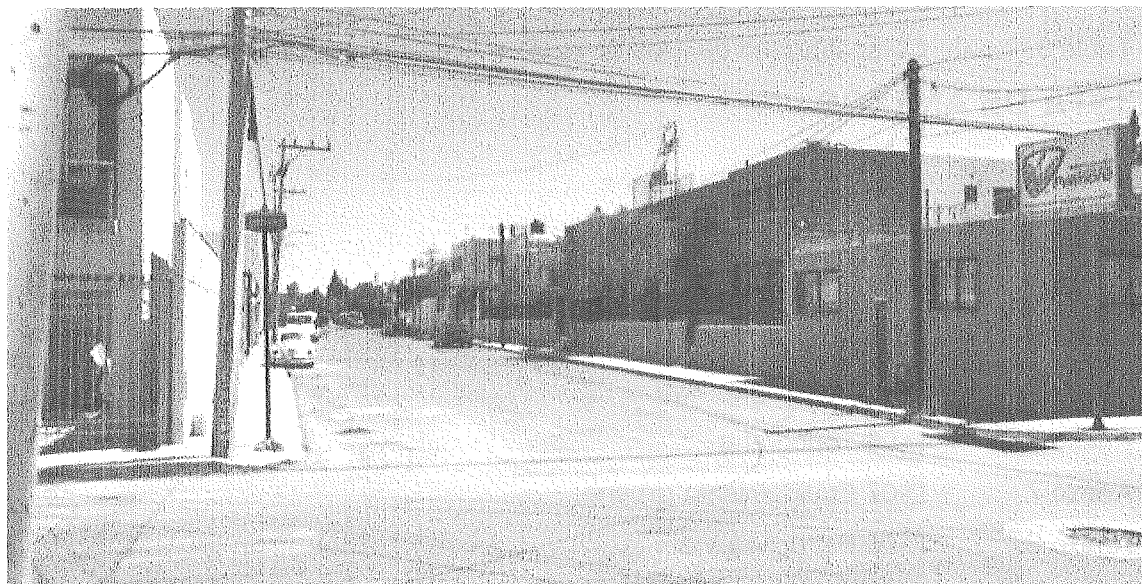


Imagen 1. Vista del Colegio Palmore. Marzo 2022.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (PDU), Visión 2040, Sexta actualización, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Municipal, el Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006. El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios

con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

Ley de Planeación

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

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

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

A partir de reformas y adiciones a la Constitución y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, cuya última reforma fue publicada el 28 de diciembre de 2016.

Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Referente al Artículo 11 en los incisos I, II y III menciona que, corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. 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.

Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 21 de octubre del 2021.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1º, que son:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;
- VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;
- VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

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

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

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

VIII.- En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten

el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

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

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

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el Título Cuarto del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo. De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

Los municipios de Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el ímite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, no 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 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 más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

ANTECEDENTES

Definición de área de estudio

El área de estudio comprende una zona mayor que el lote de aplicación de este estudio, con el objetivo de analizar aspectos del entorno natural (topografía, escurrimientos pluviales, etc.) y construido (tipo de colonia, viviendas, comercios, equipamientos, vialidades, infraestructura, etc.); así como aspectos socioeconómicos de la zona, entre otros. Lo anterior a fin de ver las implicaciones y el beneficio de modificar el uso de suelo del inmueble objeto de este estudio.

El **área de estudio**, para efectos de la presente modificación, ocupa una superficie total aproximada de **75 has**, ámbito definido por los siguientes límites:

- Al noroeste el límite es la Av. Cuauhtémoc.
- Al noreste la Calle 14 y Av. Ocampo frente al parque Lerdo.
- Al sureste la Calle 1º de Mayo
- Al suroeste la calle Ernesto Talavera

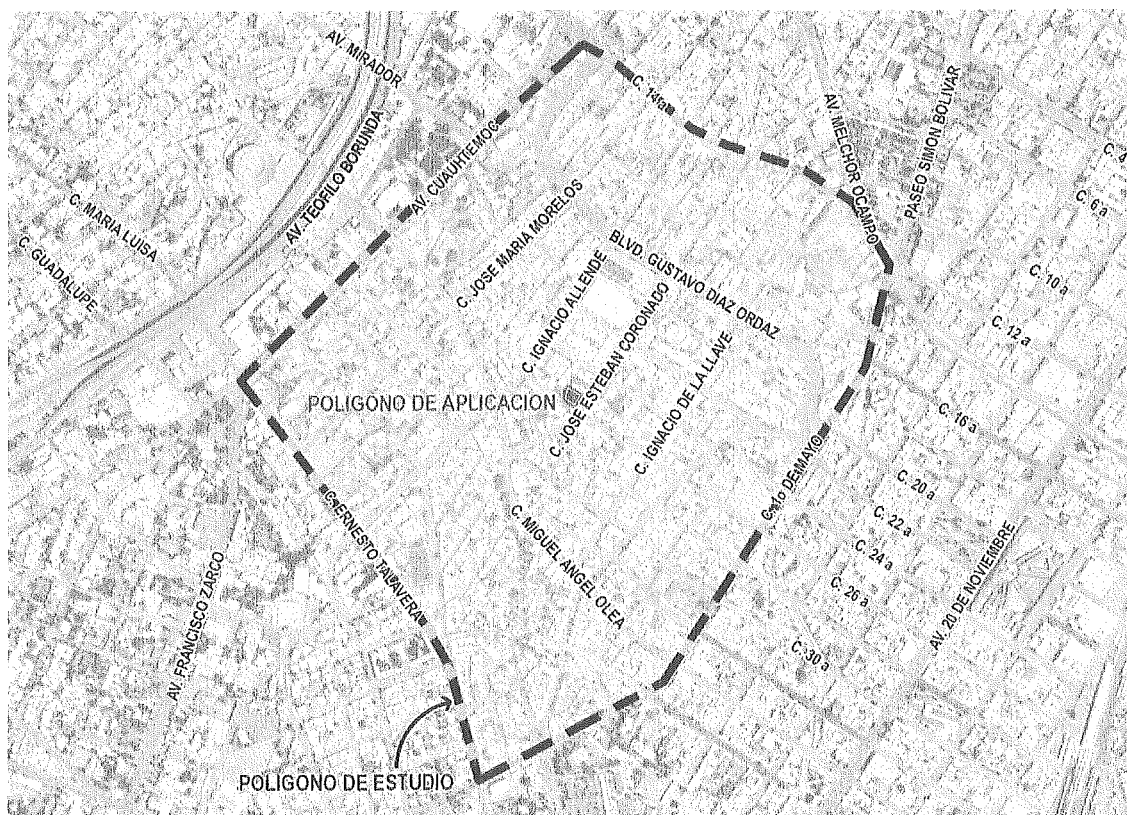


Imagen 2. Polígono de estudio y aplicación. Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, marzo 2022.

Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es el predio y construcción con uso habitacional, que se ubica en la Calle José Esteban Coronado No. 2405 esquina con la Calle 26 en la Colonia Santa Rita (hoy Colonia Cuauhtémoc), según escrituras y plano catastral anexo. Las colindancias del lote en estudio cuya superficie es de 420.45 m² son las siguientes:

- Al norte con 28.64 m con la fracción B del mismo lote.
- Al este, 16 con frente a la Calle José Esteban Coronado.
- Al sur con una longitud d 23.74 m, frente a la Calle 26.
- Al oeste 17 m colindan con propiedad particular, una parte de la cual es el actual Colegio Palmore en funcionamiento.

Es importante apuntar que esta finca cuyo terreno es de 420.45 m² se pretende integrar al resto del Colegio Palmore existente en colindancia de manera que la superficie total aproximada contemplando esta ampliación será de 3,220 m².

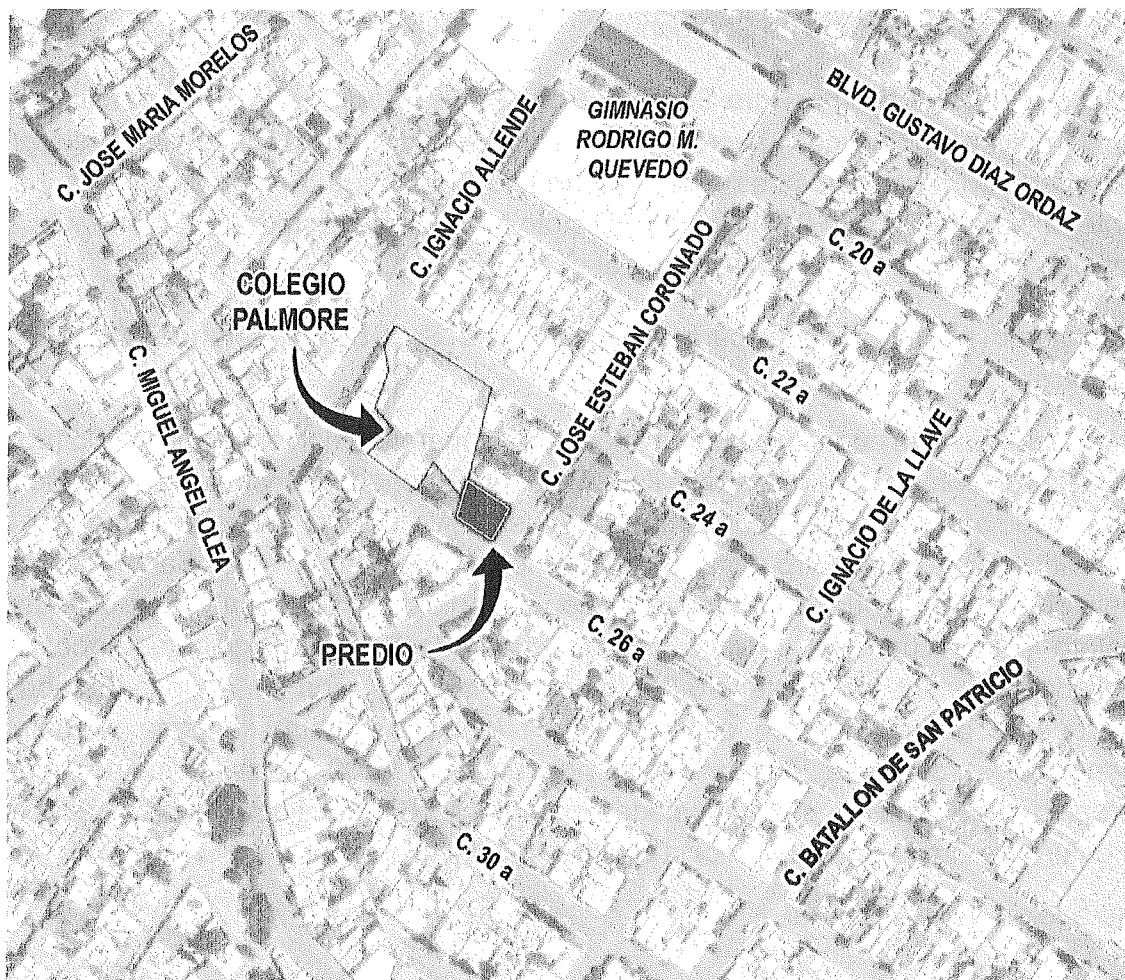


Imagen 3. Polígono de aplicación. Lote de 420.45m² colindante a Colegio Palmore, Col. Santa Rita.
Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, marzo 2022.

Tenencia de la Tierra

El predio y la construcción objeto de este estudio es propiedad de la Asociación Civil **Instituciones Educativas Palmore A. C.** en la Ciudad de Chihuahua:

Propietario: **Servicio Social y Educación Integral A.C.**

Representada para este acto por la Sra. **Silvia Yolanda Villasana Ramirez**

Acreditando la propiedad mediante la Escritura Publica número 38,988 (Treinta y ocho mil novecientos ochenta y ocho), Volumen 1413 (mil cuatrocientos trece) en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los cinco días hábiles del mes de

octubre del 2020 (dos mil veinte veinte), Notaría Publica Número Nueve del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.

La Asociación Civil Servicio Social y Educación Integral A.C., está constituida en la Escritura Publica número 3,357 (Tres mil trescientos cincuenta y siete), volumen 203 (doscientos tres), en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, ante la Notaría Pública 21 (veintiuno) Distrito Morelos del Estado de Chihuahua, a los ocho días del mes de noviembre del dos mil seis.

Otorgando el Poder Legal para este acto a la Sra. **Silvia Yolanda Villasana Ramirez**

La propiedad está constituida por la finca urbana marcada con el número 2405 (dos mil cuatrocientos cinco) de la Calle José Estaban Coronado, construida sobre el lote de terreno que se identifica como fracción A (letra "A"), del lote 2 (dos) de la manzana C-IV letra C , guion, cuatro romano, de la Colonia Cuauhtémoc antes Santa Rita, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 420.45 m² (cuatrocientos veinte punto cuarenta y cinco metros cuadrados) y los siguientes lados y colindancias: por su frente, 16.00 (dieciséis metros), con calle José Estaban Coronado; por su costado derecho, 23.74 (veintitrés metros setenta y cuatro centímetros), con calle 26 (veinte seis); por su fondo, 17.00 (diecisiete metros), con propiedad particular, y por su costado izquierdo, 28.64 (veintiocho metros sesenta y cuatro centímetros), con fracción B (letra "B") del mismo lote.

Se anexa Plano Catastral.

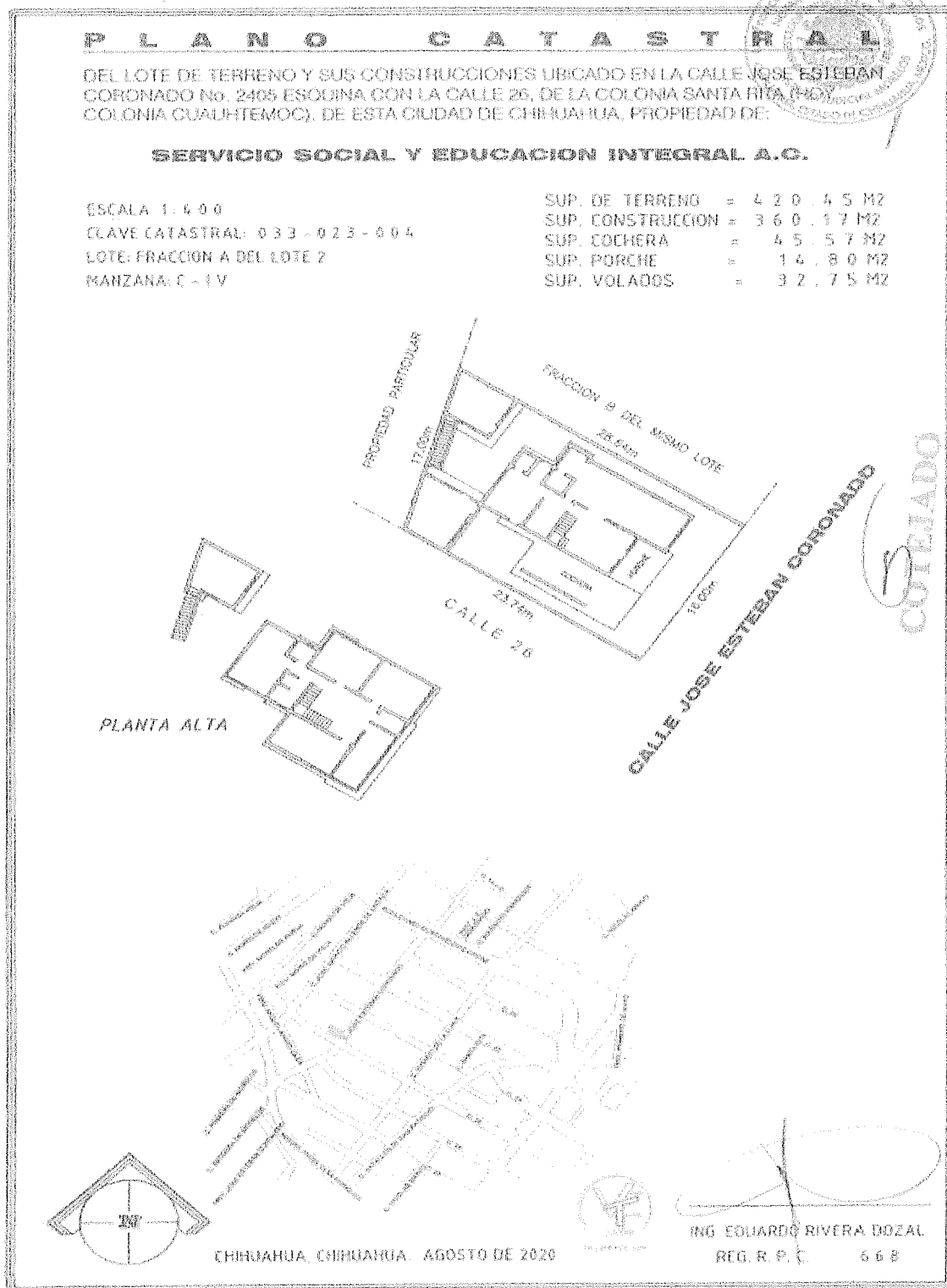


Imagen 4. Plano Catastral del predio y finca en estudio. Fuente: Escritura de la propiedad.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización en el predio

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Resultado de los procesos de evaluación y actualización del Plan de Desarrollo Urbano en los últimos años, el Municipio ha establecido estrategias y acciones puntuales para propiciar la consolidación, diversificación y compactación de la ciudad, evitando continuar con su expansión, ya que genera grandes distancias, recorridos y dispersión urbana y social.

A esta estrategia se le denomina **Ciudad Cercana**:

- El objetivo de Ciudad Cercana es promover una ciudad pensada en las personas, que favorezca la cercanía y el acceso a una vida urbana más incluyente, dinámica y ambientalmente responsable.
- En una Ciudad Cercana se crean espacios de vivienda que faciliten la vida de las personas, donde hay escuelas, áreas de juegos, farmacias, supermercados, iglesias y todo lo que requieres en tu vida diaria, ahorrando así, en tiempos de traslado gracias a la cercanía de los lugares que frecuentas día con día.
- El objetivo de esta estrategia es estimular a los vecinos, pequeños inversionistas y profesionales del desarrollo urbano para mejorar el aprovechamiento de los espacios en la ciudad que ya cuentan con la cobertura de equipamiento, infraestructura, servicios públicos, fuentes de

corresponde al lote en estudio es Vivienda Densidad Alta (**VDA**) situado dentro de la colonia Santa Rita en el centro de la ciudad, cuyo entorno es predominantemente habitacional consolidado con casas unifamiliares, pero que conviven con comercios, servicios y equipamientos para atender las necesidades de las familias de la zona.

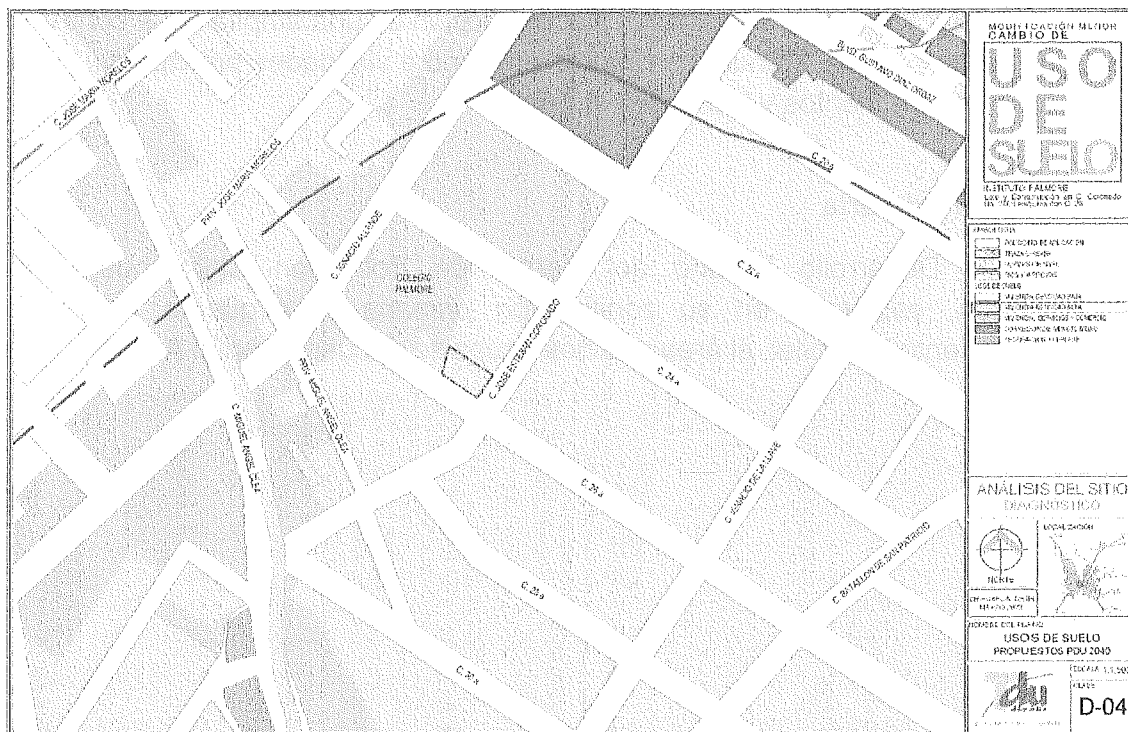


Imagen 6. Plano de Zonificación Secundaria y Usos de Suelo. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-04 Usos de Suelo PDU 2040

Disposiciones del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua (2004)

Fecha de aprobación: Publicado en PO No. 85 el 25 de octubre 2004.

La Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua realizada en el 2004 permitió definir las directrices del desarrollo del centro de la Ciudad de Chihuahua, considerando este como un nodo de desarrollo con importantes corredores comerciales. El principal objetivo del instrumento es promover el desarrollo integral de zonas específicas, detallando usos de suelo, estructura vial, zonas patrimoniales, previendo la necesidad de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos y zonas vulnerables.

El área de estudio del Plan Parcial comprende una superficie total de 609.34 Ha, dentro de las cuales se incluye al denominado polígono de Centro Histórico con 155.50 Ha.

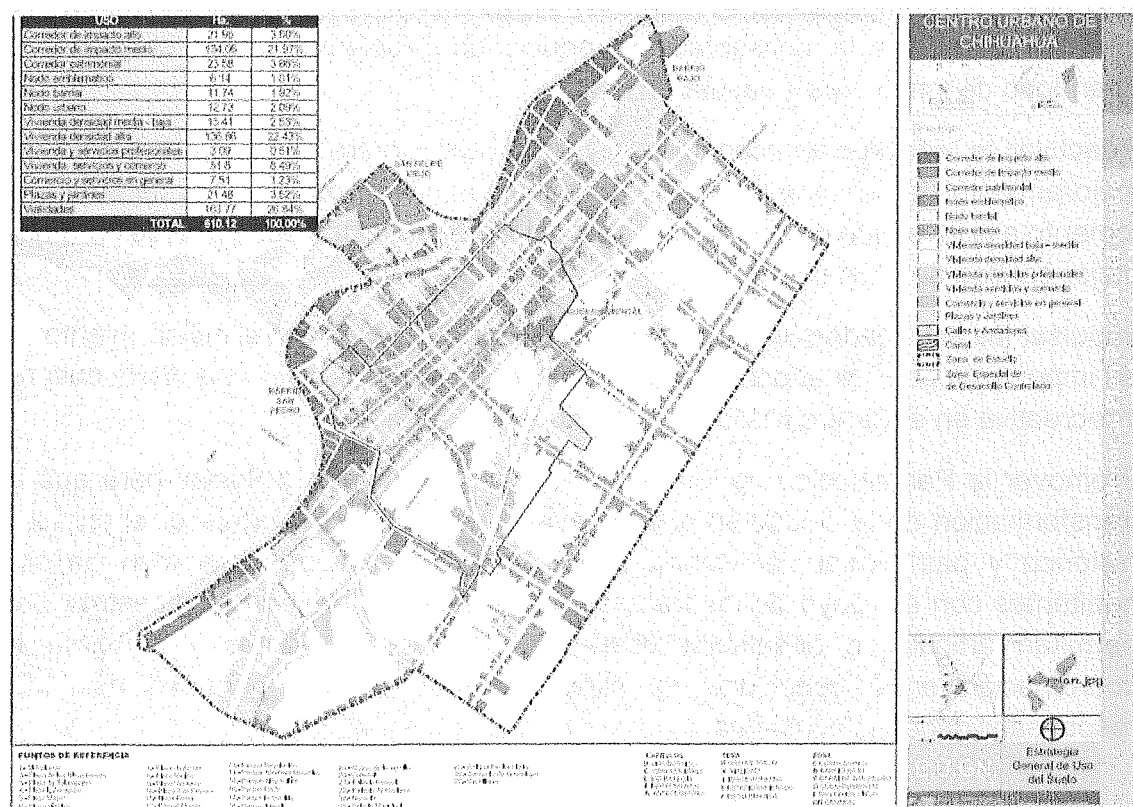


Imagen 7. Plano de Zonificación Secundaria y Usos de Suelo de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua. Fuente: IMPLAN

Imagen objetivo del plan parcial.

Aumentar el Arraigo Poblacional mejorando e incrementando la infraestructura y creando opciones de vivienda, brindando diversos beneficios en distintas áreas.

Mejorando el Comercio y la Actividad Económica en general, la Plusvalía de la zona aumentará y se contará con una importante actividad social en diferentes horarios. Al complementarse las acciones anteriores con una red de estacionamientos, el número de visitantes al Centro crecerá, fortaleciendo el comercio, el turismo, la vida cultural e impulsando la inversión.

Al generarse áreas de Comercio Especializado y Corredores Comerciales Culturales se logrará integrar este proyecto al Centro Histórico, aumentando el número de visitantes y con ello generando más beneficios.

Debe proponerse, paralelamente a las acciones anteriores, una Cultura de Conservación del Patrimonio Cultural y/o Histórico, apoyado por una serie de planes maestros de grandes estrategias de mejora de edificios históricos. Habría mayor conciencia de la importancia de mantener el Patrimonio Cultural y se contribuiría de forma individual a la conservación, reduciendo problemas como el grafiti, el abandono de inmuebles y basura en la calle.

Reactivar la vida social, económica y cultural del Centro Histórico: a través del mejoramiento de su imagen urbana, el replanteamiento de los usos de suelo, el fomento a la inversión productiva y la aplicación de proyectos detonadores para una mejor calidad de vida social.

Impulsar las actividades Sociales, Comerciales y Turísticas: con el mejoramiento de un importante polo de atracción, que apoye y que permita crear una oferta cultural y recreativa en el Centro Histórico de la ciudad.

Promover la Participación de los Sectores Público, Privado y Social: para que la transformación de la ciudad se pueda llevar a cabo se debe fortalecer el carácter histórico y patrimonial del Centro, fomentando el arraigo e identidad de sus habitantes con el apoyo de los tres sectores, mediante programas maestros que permitan articular o ensamblar diferentes acciones conjuntas y permitan la coordinación entre cada uno de ellos, además de que permitan deslindar responsabilidades y facultades.

DENOMINACIONES DE USOS DE SUELO:

- Vivienda Densidad Baja-Media
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda y Servicios Profesionales
- Vivienda, Servicios y Comercio
- Comercio y Servicios en General
- Corredor Patrimonial
- Corredor de Impacto Medio
- Corredor de Impacto Alto
- Nodo Barrial
- Nodo Urbano
- Nodo Emblemático

Los usos habitacionales han sido establecidos tomando en consideración lo dispuesto por el Plan de Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, estableciendo un criterio de densidad media.

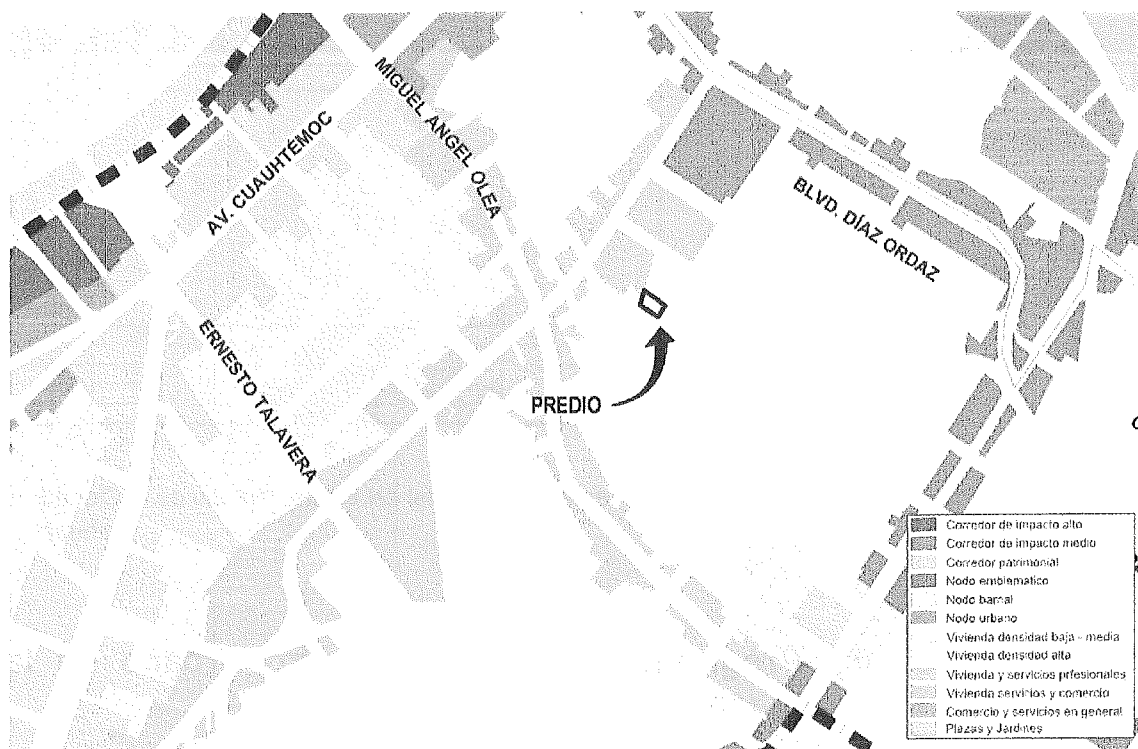


Imagen 8. Usos de suelo vigente. Fuente: Plano de Zonificación Secundaria y Usos de Suelo de acuerdo al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

La presente norma es aplicable al polígono de Centro Urbano establecido en el Plan Parcial:

TABLA DE DENSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Uso	Vivienda	Superficie mínima por parcela (m ²)	Frente mínimo (m)	Restricción máxima			Áreas mínimas		Parcela	Área mínima
					Frontal	Profundo	General	Calles	Calles		
Áreas clausuradas	H1	Vivienda Densidad Baja - Media	100	120.00	7.00	0.00	0.00	0.00	2.40	3	10.50
	H3S	Vivienda Densidad Alta	280	60.00	5.00	0.00	0.00	0.00	3.60	4	14.00
	HP	Vivienda y Servicios Profesionales	280	240.00	30.00	0.00	0.00	0.00	2.40	3	12.00
	HMA	Vivienda Comercio y Servicios	280	60.00	5.00	0.00	0.00	0.00	4.00	5	20.00
	MA	Comercio y Servicios en General	280	300.00	12.00	0.00	0.00	0.00	4.00	5	20.00
Corredor	CP	Corredor Patrimonial	75	400.00	35.00	0.00	0.00	0.00	2.00	4	14.00
	CM	Corredor Impacto Medio	280	400.00	15.00	0.00	0.00	0.00	3.00	4	14.00
	CA	Corredor Impacto Alto	200	600.00	18.00	0.00	0.00	0.00	6.40	8	28.00
Nodo	MNB	Nodo Barrial	280	300.00	12.00	0.00	0.00	0.00	2.40	3	10.50
	UN	Nodo Urbano	200	450.00	15.00	0.00	0.00	0.00	4.50	6	21.00
	NE	Nodo Emblemático	200	600.00	18.00	0.00	0.00	0.00	4.50	6	21.00

*Nota: Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 50 m² con frente de 5m

**Nota: Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 50 m² con frente de 6m

Tabla 1. Normatividad para usos Habitacionales. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO												
		NODOS			CORRIDOR			ÁREAS INTERIORES				
		Emblemático	Urbano	Barrial	Impacto alto	Impacto medio	Patrimonial	Comercio y servicios populares	Comercio y servicios en general	Vivienda, comercio y servicios	Vivienda y servicios profesionales	Vivienda densidad alta
Educación	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos											
	Escuelas primarias											
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas											
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación											
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos											

permitido

condicionado

prohibido

Tabla 2. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

Disposiciones del Programa Maestro del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua (2013)

Fecha de aprobación: Publicado en PO No. 79 el 2 de octubre 2013.

La Zona Centro es un lugar que tiene un potencial importante para la ciudad, pues es sede de las instituciones más representativas y de actividades especializadas, y es el ámbito territorial receptor de la mayoría de los vestigios de la historia de la ciudad, tanto materiales como intangibles. Los objetivos que se buscan impulsar a través de este instrumento, se derivan de los niveles superiores de planeación particularmente la

El Programa Maestro de Desarrollo Urbano del Centro Urbano, fue realizado conforme a la sección VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, vigente en ese momento (Decreto 755-2012 II P.O., publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 19 de mayo de 2012)

Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano es la propuesta de desarrollo urbano para uno o varios predios que se localizan dentro del área urbana, en concordancia con los planes o programas de desarrollo urbano sostenible y demás normatividad aplicable.

El plan o programa maestro tiene por objeto evaluar con detalle aspectos relacionados con los usos de suelo, la vialidad, la infraestructura troncal, el equipamiento público y las áreas verdes, y pueden aplicar los métodos señalados como el reagrupamiento parcelario para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización.

Alcance territorial.

Dentro de este enfoque, se contemplan dos espacios de alcance territorial. El primero de estos límites el cual será denominado Área de Aplicación está basado en el espacio definido como Centro Histórico en el Plan Parcial y en el Programa Maestro del Centro Urbano de La Ciudad De Chihuahua, y adiciona a él un polígono que completa su desarrollo al norte hasta la Avenida Teófilo Borunda.

Adicionalmente y en atención a la regulación de la planificación para los lugares que cuentan con un patrimonio cultural, se contempla otro ámbito de actuación, debido a la necesidad de un espacio de transición entre el espacio general del centro de población y el espacio que se ha de conservar. A este espacio se le denomina zona de amortiguamiento, esta zona se homologa con la definida en la Modificación al Plan Parcial del Centro y se entenderá como Centro Urbano.

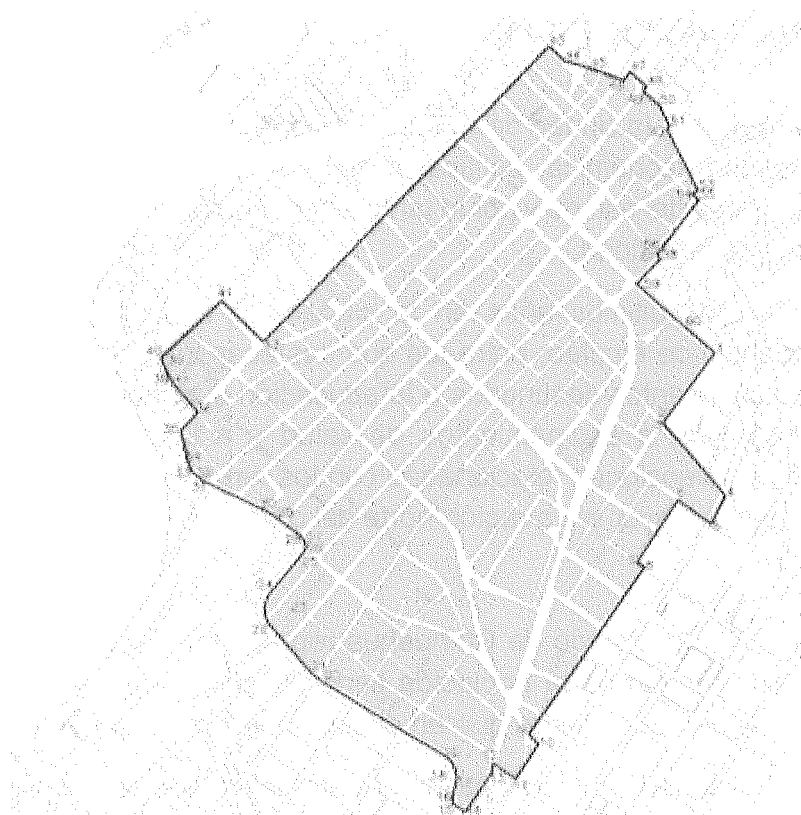


Imagen 9. Límite del centro Histórico. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

En resumen, el Programa Maestro busca:

- Repoblar la Zona Centro,
- Mejorar la accesibilidad mediante mayor fluidez vial y el sistema de estacionamiento,
- Que la zona sea en pro del peatón,
- Fomentar la ciudad educadora,
- Mejorar el espacio público y hacerlo muy atractivo, vibrante.
- Ordenar el comercio en vía pública,
- Estimular la productividad y proponer los instrumentos que permitan que se hagan realidad los objetivos planeados.

DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

En el **ámbito regional**, la ciudad de Chihuahua tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural en la región. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

Destaca que en los últimos años en la ciudad de Chihuahua se han creado abundantes fuentes de empleo, entre las que destacan los complejos industriales, además de equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

La **población** total del Estado de Chihuahua representa el 3.0 % de la población nacional, donde la mitad de la población tiene 29 años o menos. La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3'741,896 habitantes.

Chihuahua es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 25.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad.

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez,

Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

En cuanto al **ámbito urbano**, la ciudad de Chihuahua ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que, sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.); por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto demandando espacios de comercio y servicios. Hace algunos años la tendencia de crecimiento urbano se creó hacia el norte, actualmente se ha ido generado hacia el oriente y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el aumento natural de la población, donde actualmente se ha presentado el crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días. El 3.8 % de la población tiene un lugar de residencia diferente a comparación del 2015, siendo el empleo y la familia las causas principales de migración.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

El **ámbito de influencia** del predio se localiza en la zona centro de la ciudad de Chihuahua específicamente dentro del polígono denominado Centro Histórico, dentro del cual se encuentran las primeras colonias tradicionales que dieron origen al proceso de fundación de la ciudad de Chihuahua, como lo es la colonia Santa Rita.

En ellas conviven casas habitación, comercios, servicios y equipamientos, que por su ubicación central es accesible en distancias muy cortas a servicios de salud, educación, tiendas de consumo diario, papelerías, pequeños talleres, entre otros. El principal centro de servicios es el entorno de las plazas y parques, así como oficinas gubernamentales de los diferentes órdenes de Gobierno.

Como la mayoría de los centros históricos de las ciudades mexicanas, estos han tenido en décadas un paulatino proceso de despoblamiento y envejecimiento, tanto en demografía como en el deterioro físico de sus espacios urbanos y arquitectura. Es por ello que se desarrollan planes parciales e instrumentos de planeación y gestión para recuperar su dinamismo y papel preponderante en la estructura urbana de la ciudad.

Estructura Urbana del sector y la ciudad

La Estructura Urbana en referencia a la organización espacial se refiere a la distribución óptima de las actividades e intercambios que se generan dentro de la ciudad, básicamente, Chihuahua cuenta con una estructura urbana en proceso de consolidación desarrollada prácticamente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales, y corredores urbanos de comercio y servicios) formando sub-centros, además del centro urbano de origen histórico.

En este último las sedes de la administración pública han mantenido su dinámica social que se enriquece por espacios públicos, plazas cívicas y algunas calles que concentran comercios y sitios de rutas de transporte público.

Además de los equipamientos gubernamentales, plazas y calles comerciales, destacan en la zona los usos de suelo habitacionales con densidades de H35 y H45 y en menor superficie los usos H60 y H+60; además, se localizan algunos predios con usos de suelo mixto a los lados de calles principales, algunos equipamientos aislados, recreación y deporte, destacando el gimnasio Quevedo y las canchas deportivas colindantes (Canchas Diaz Ordaz).

Usos de Suelo colindantes

Usos habitacionales. Son los usos predominantes. Es un uso de suelo muy definido en donde las densidades para la vivienda unifamiliar están comprendidas entre las dos y las diez viviendas por hectárea. En los casos en que la vivienda va de 1 a 4 viv/ha. los lotes pueden variar entre los 200 y los 800 m².

Usos mixtos y servicios. Es un uso de suelo que presenta comercio mixto no especializado, en el que se ha detectado el comercio zonal, que aparece relacionado con las áreas de habitación o siempre están anexados a otro uso de suelo.

Espacios abiertos. Aparecen las áreas sin construcciones pero que tienen usos urbanos: recreación y deporte, así como aquellos que no cuentan con un uso definido (uso del suelo baldío).

Usos Industriales. Este uso del suelo es el de menor superficie en la zona centro de la ciudad, y solamente se encuentran algunas bodegas y talleres. A pesar de esto, la existencia de estos espacios presenta incompatibilidad en algunos casos.

Usos Incompatibles. A pesar de que con anterioridad se han hecho esfuerzos para erradicar los usos asociados a la antigua zona de tolerancia, las actividades siguen existiendo, en especial en el barrio San Pedro. No obstante, con las adquisiciones de terrenos, las correspondientes demoliciones de edificios deteriorados y la incorporación de nuevos usos del suelo, se podrá erradicar estas actividades incompatibles de la zona Centro.

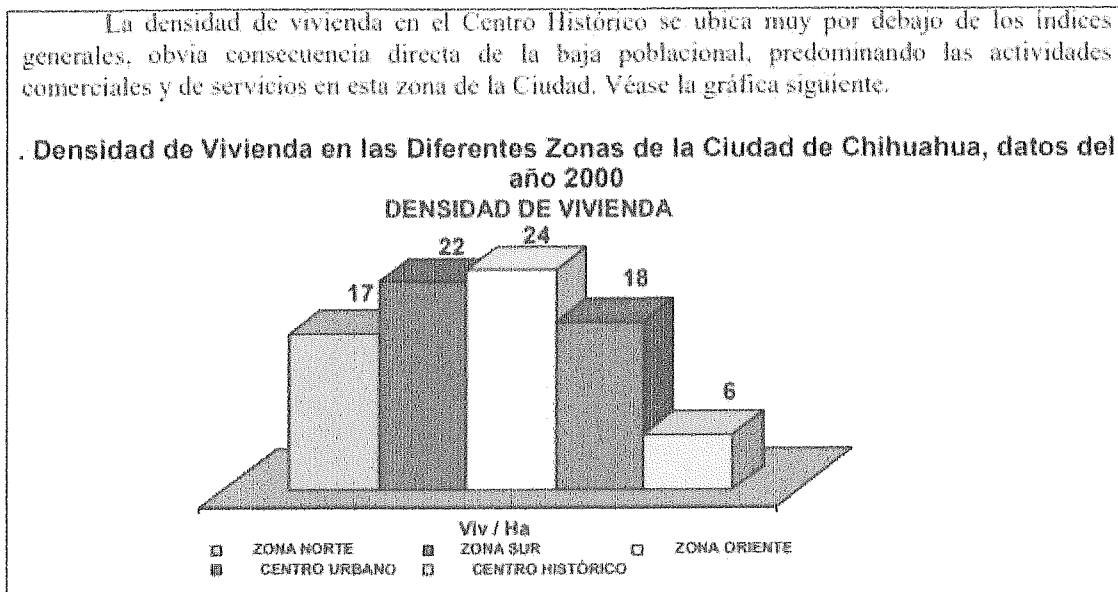


Imagen 10. Gráfico que muestra las Densidades en la ciudad. Fuente: Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

Valores del suelo

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio dentro de la zona centro de la ciudad presenta rangos altos de valor catastral del suelo, además de contar con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, tipo de suelo apto para del desarrollo, etc.



Imagen 11. Valor del suelo por manzana. Fuente: Catastro.

Análisis Socioeconómico a nivel ciudad

Población

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que la población en el Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, destacando que las mujeres corresponden al 51.2 % del total de la población, mientras que el 48.8 % corresponde a los hombres, por lo que existen 95 hombres por cada 100 mujeres. La mitad de la población tiene 31 años a menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.

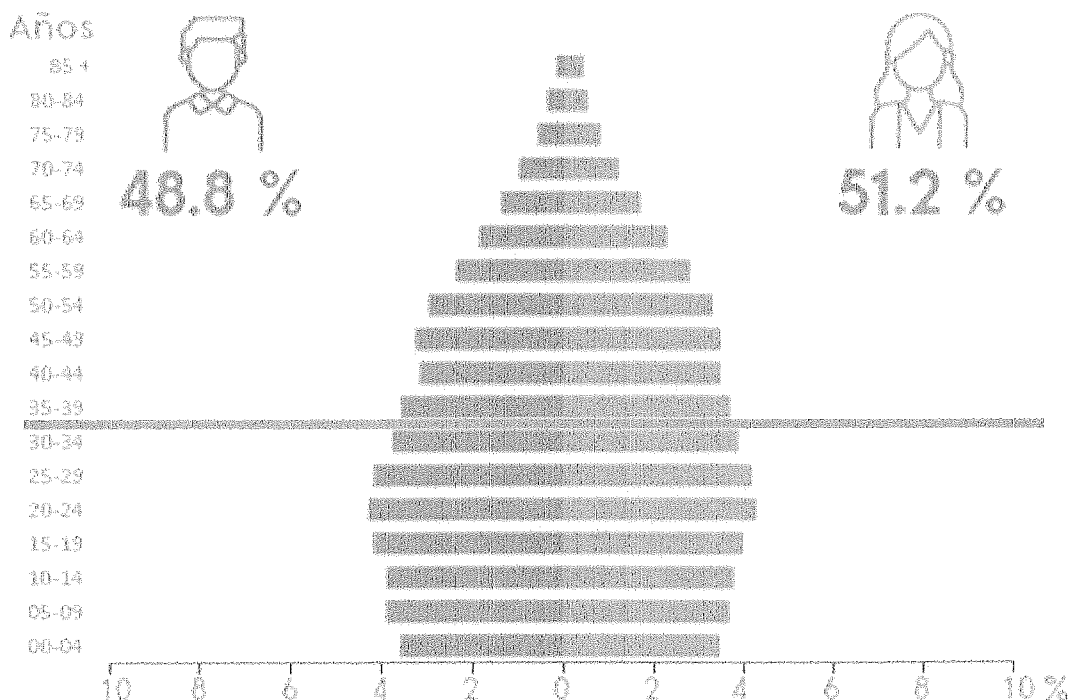


Imagen 12. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la Población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, dando como resultado que a partir de ese rango que el 98.2 % resulte como Población ocupada.

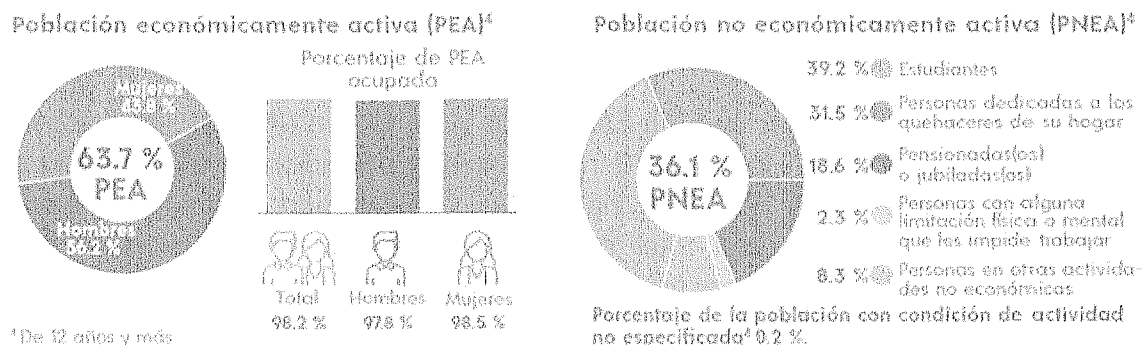


Imagen 13. Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Vivienda

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, aún existen algunos predios vacíos dentro de la mancha urbana.

Los consumidores de vivienda de todos los segmentos hoy cuentan con mayor accesibilidad al mercado, debido a mejores condiciones crediticias de la oferta hipotecaria y la banca comercial, así como el cofinanciamiento, instrumento que permite a los afiliados de instituciones públicas de vivienda obtener mayores montos de crédito.

En el municipio de Chihuahua hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda. En la zona de estudio existe una tipología de vivienda de sector económico, para personas que cuentan con un crédito tradicional de bajo ingreso.

Con respecto a las viviendas habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada y drenaje, no se pudo definir de manera precisa ya que en los AGEBS estudiados, la mayoría de las personas omitieron su respuesta respecto a los servicios.

En cuestión de vivienda y urbanización en la ciudad de Chihuahua se calculan 3.5 habitantes por vivienda y se cuenta con los siguientes datos:

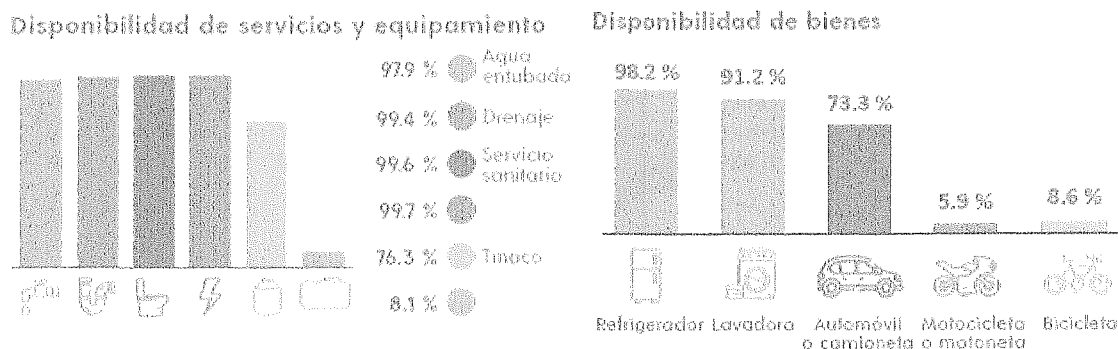


Imagen 14. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Educación

De la población total de 15 años y más, el 39.7 % cuenta solo con educación básica, el 25.0 % con educación media superior, el 33.6 % con educación superior, el 0.3 % no específico y solo el 1.3% no tiene escolaridad alguna.

Sector Salud

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 88.8 % de la población total, de los cuales el 66.3 % cuenta con IMSS y 14.1 % con INSABI, 8.9 % a ISSSTE o Servicios Estatales de Salud, 5.5 % a una Institución privada y el 8.2 % a otras instituciones.

Análisis de población en zona centro de Chihuahua.

De acuerdo a ese Plan Parcial, las tasas de crecimiento poblacional 1995-2000, en los diferentes AGEBS del Centro Urbano, van desde -7.60 hasta 4.04, lo cual refleja que a pesar de existir zonas que han mantenido su población o la han incrementado, en la mayoría de los casos muestra una pérdida importante de personas, en especial en el Centro Histórico.

Según ese documento en el año 2000 había 42,500 personas en el polígono denominado Centro Urbano, de los cuales 3,368 habitaban el Centro Histórico.

Distribución de la población en la Ciudad de Chihuahua, en el año 2000, por Porcentajes

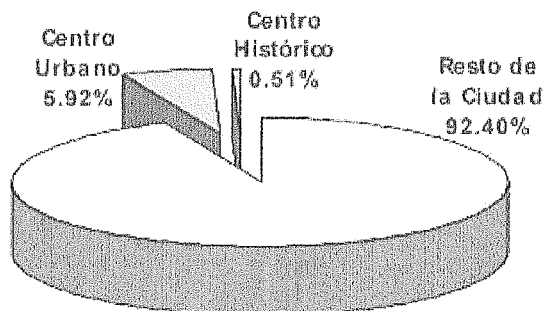


Imagen 15. Distribución de la población en la ciudad. Fuente:

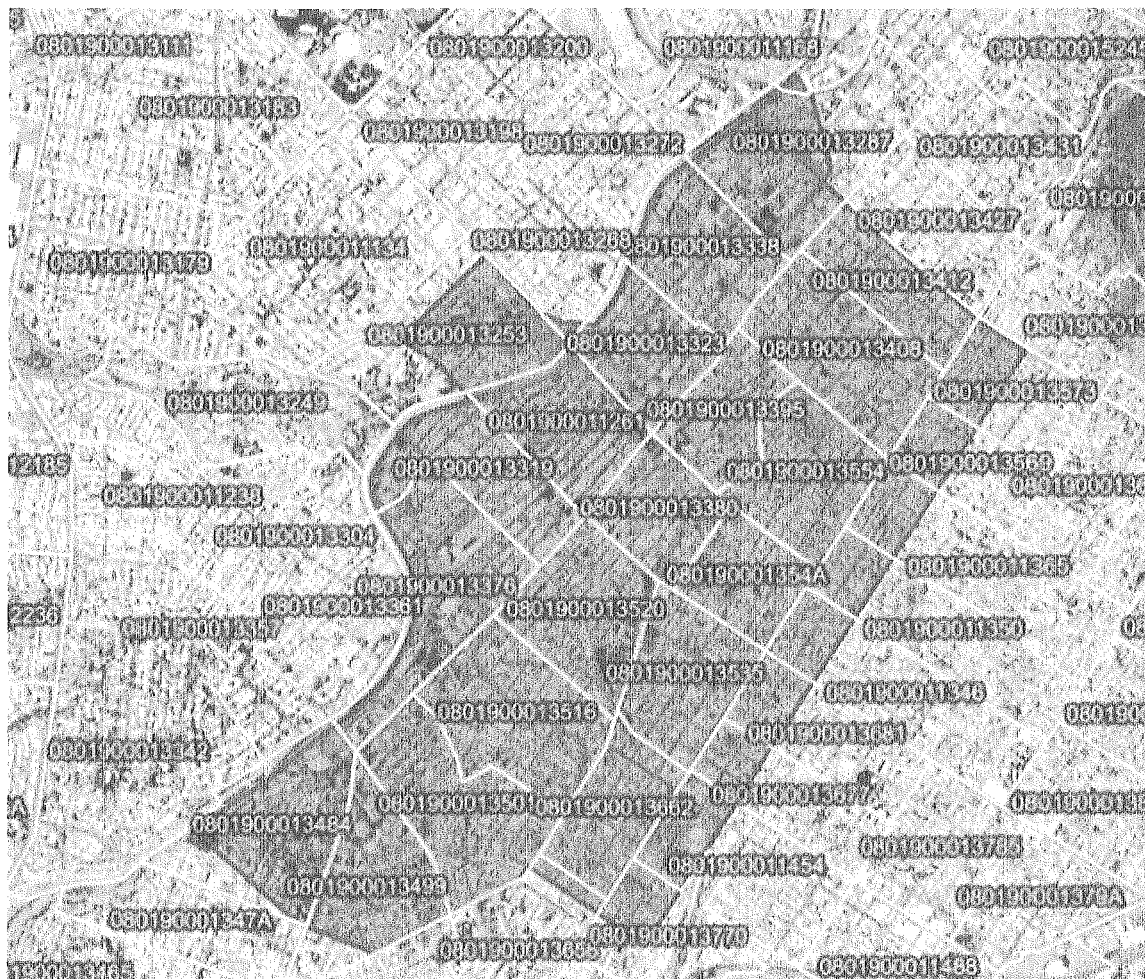


Imagen 16. AGEBS del centro urbano de la ciudad. Fuente: INEGI Censo 2020.

Análisis socioeconómico de zona de estudio.

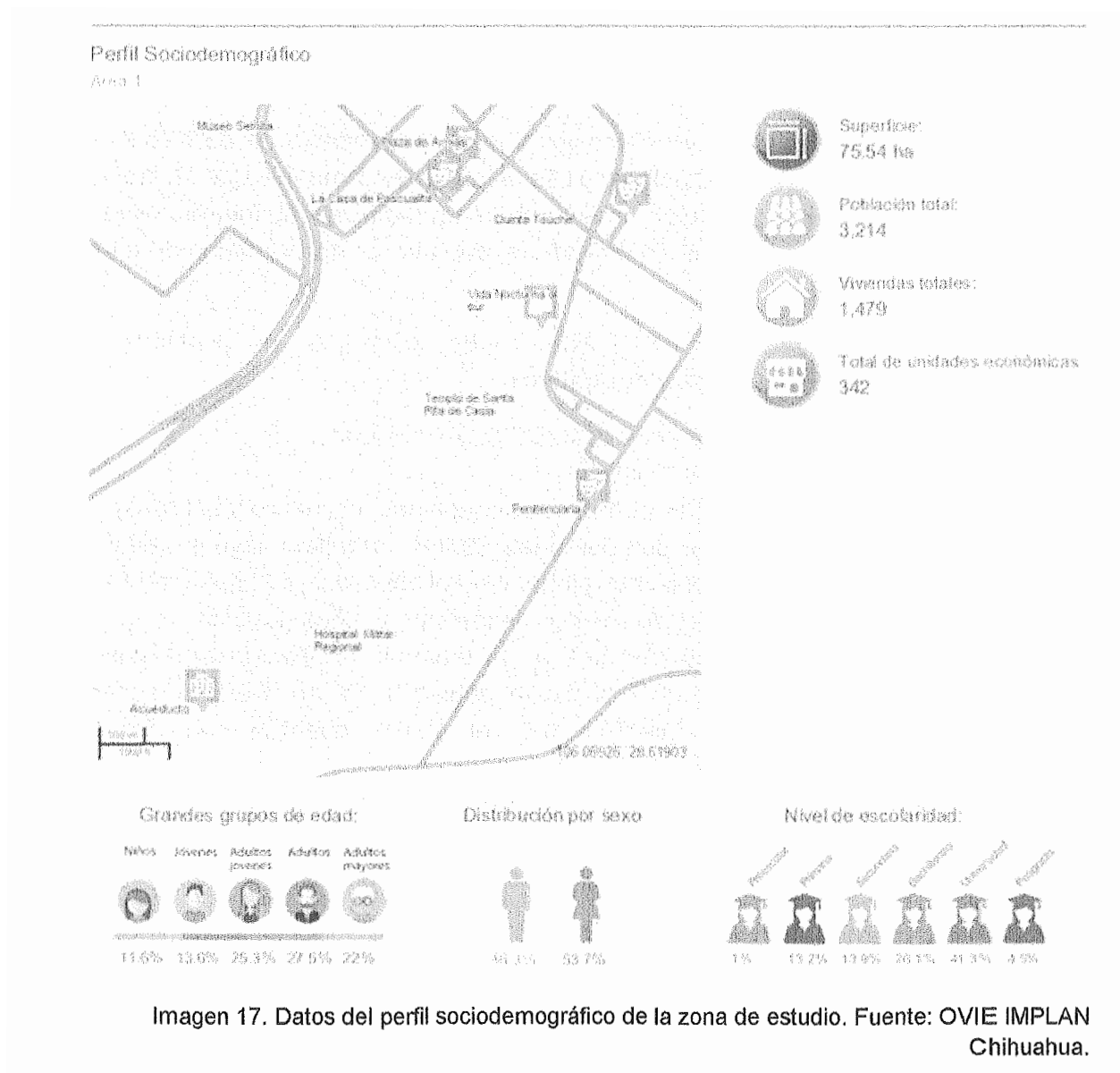
Como se indica al inicio del documento (página 9), para efecto de establecer un diagnóstico y justificar la actualización del uso de suelo del inmueble que se analiza, se estableció como zona de estudio un entorno en un radio de 450 metros, es decir un polígono de aproximadamente **75 hectáreas**, que abarca aproximadamente toda la **colonia Santa Rita**.

En este ámbito con información del INEGI y del Municipio, se identifican los siguientes **indicadores sociales y educativos**:

- Habitan esta colonia o zona de estudio, 3214 personas.
- Existen construidas, 1479 viviendas
- Se identifican 342 unidades económicas (negocios, comercio y servicios).
- La mitad de los habitantes son personas adultas y adultos mayores (49.5%)
- A pesar de ser una colonia tradicional consolidada con familias asentadas décadas, atrás hay un alto porcentaje de jóvenes y niños (25.2%).
- En cuanto al nivel de escolaridad, en la edad de educación preescolar y básica se contabiliza el 28.1 % de la población. Y en educación media (preparatoria) 26.1 %. Mientras que el 45.8% cuentan con estudios superiores y de posgrado.

Indicadores del sector económico (en la zona de estudio)

- Las unidades económicas en la zona de estudio (negocios, comercios y servicios) son 342 donde se ocupan 1,766 personas.
- La remuneración promedio por persona ocupada es de \$ 7,471 pesos.
- La productividad laboral se calcula en \$ 304,645 pesos
- Composición de las unidades económicas: el 72 % son unidades del sector servicios, 20% de comercios y 8% industrias.
- La actividades económica más predominante es la de los consultorios médicos, se identifican 79 unidades.



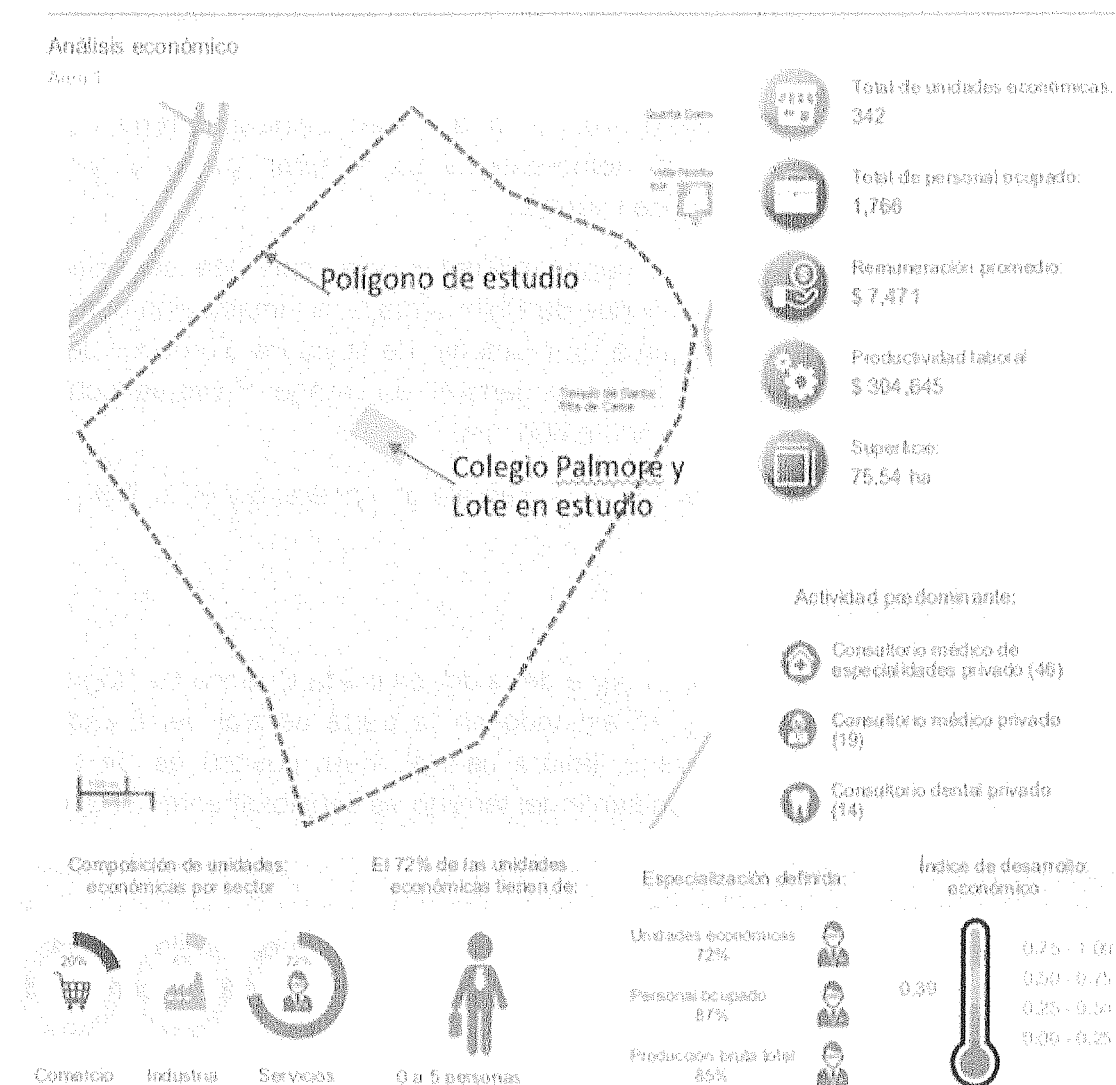


Imagen 1. Análisis económico. Fuente: OVIE IMPLAN Chihuahua.

Medio Natural

Clima

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de

lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

Específicamente la zona del Centro Urbano de la ciudad Chihuahua presenta, en general, un clima templado seco con temperaturas que superan los 16 °C, y hacia el noroeste es templado con lluvias en verano.

La zona de estudio presenta una permeabilidad media, con una densidad de vegetación natural inexistente. La ciudad de Chihuahua, y la inmediación donde se encuentra la zona de estudio, registra un promedio de lluvia de alrededor de 400 mm al año. Siendo la estación de lluvias en general, en verano. En estas fechas la precipitación oscila en un rango de 500 a 600 mm.

En invierno la precipitación oscila con un porcentaje de entre el 5 y el 10.2 %.

Topografía

El centro urbano de la ciudad forma parte de la denominada Cuenca Geológica de Sierras y Valles cuya superficie se extiende en la parte central del Estado de Chihuahua, también conocida como llanura central. Esta cuenca es de origen tectónico. En cualquier caso, la pendiente del terreno es sensiblemente horizontal.

Ninguno de estos suelos presenta problemas para los asentamientos humanos, como lo ha demostrado la historia de la Ciudad. La vegetación juega un papel importante para el medio ambiente, como es la conservación del suelo y agua; es conveniente preservar las comunidades vegetales, a fin de evitar la pérdida del suelo y del balance hidrológico.



Imagen 19. Topografía. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-06 Topografía.

Hidrología

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

El predio se encuentra dentro de la Región Hidrológica RH24 denominada como Bravo-Conchos, en la cuenca RH24K Rio Conchos-Presa El Granero, dentro de la sub-cuenca RH24Kd denominada como Sacramento-Chuvíscar.

El predio se encuentra a unos 550 metros del Canal del Chuvíscar, uno de los dos ríos principales que cruzan la ciudad, en este caso en el sentido oriente-poniente.

En la zona de estudio se identifican dos afluentes del río Chuvíscar que conducen las aguas de lluvia de la cuenca al sur de la ciudad. El arroyo el Chamizal que se

encuentra bajo el trazo del Blvd. Gustavo Diaz Ordaz; y el otro es el arroyo canalizado en la calle Miguel Olea.

Desde el punto de vista hidrológico el predio en estudio no se encuentra en situación de riesgo de inundación ya que se encuentra en una cota superior a los arroyos y rio antes mencionados.

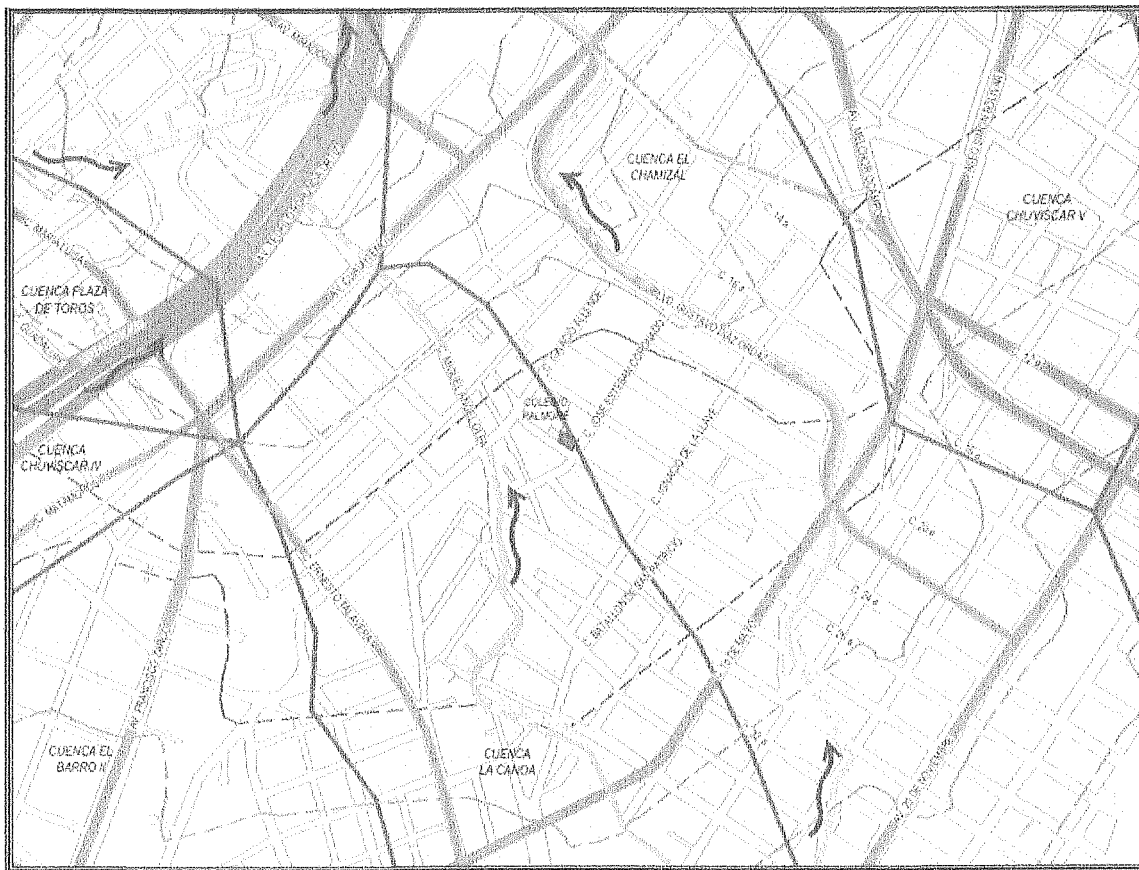


Imagen 20. Esquema de cuencas y escurrimientos principales en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia. Ver Plano D-05 Hidrología.

La Ley de Aguas Nacionales vigente Establece en el art. 3, sección XLVII. Donde se define una franja de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes de propiedad nacional y la amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.

Vegetación

La vegetación típica de la zona, aun cuando se esté hablando de una zona completamente urbanizada, serían los pastizales naturales o cultivados, lo cuales a pesar de ello deben recibir cuidados en su cultivo y manejo. También podría contarse en la zona con matorral desértico con especies inermes.

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

El uso urbano (habitación, comercio, servicios, asfalto) son los más propicios para esta zona que es pobre en nutrientes edafológicos pues se encuentran sobre suelo poco profundo y pedregoso. La hidrografía de la zona, la constituye la presencia del Río Chuvíscar que cruza por la parte norte y que se encuentra canalizado, con una estructura de concreto armado trapezoidal.

Existen diferentes parques y plazas urbanas en la zona de estudio, en unos 90,000 m², los que se distribuyen de manera equilibrada en la zona de estudio. Sus problemas principales son el envejecimiento de árboles, en algunos de los parques más antiguos, la superabundancia de árboles y la falta de criterios adecuados para la selección de especies en otros. En algunos hay problemas de vandalismo, falta de mobiliario, y de servicios sanitarios, entre otros problemas.

Medio Físico Construido

Uso habitacional

Las colonias de la zona, fueron los primeros asentamientos habitacionales de vivienda media del centro urbano de Chihuahua.

Conforma la Colonia Santa Rita un conjunto de manzanas cuadradas y rectangulares, con amplias calles y construcciones que datan de los cincuentas y setentas, algunas en buen estado de conservación y uso.

Destaca la manzana frente al acceso principal del Colegio Palmore por tratarse de casas de reciente construcción.

También se identifican algunos edificios pequeños de departamentos.



Imagen 21. Viviendas tipo residencial de construcción reciente, frente al acceso del Colegio Paltmore. Marzo 2022.

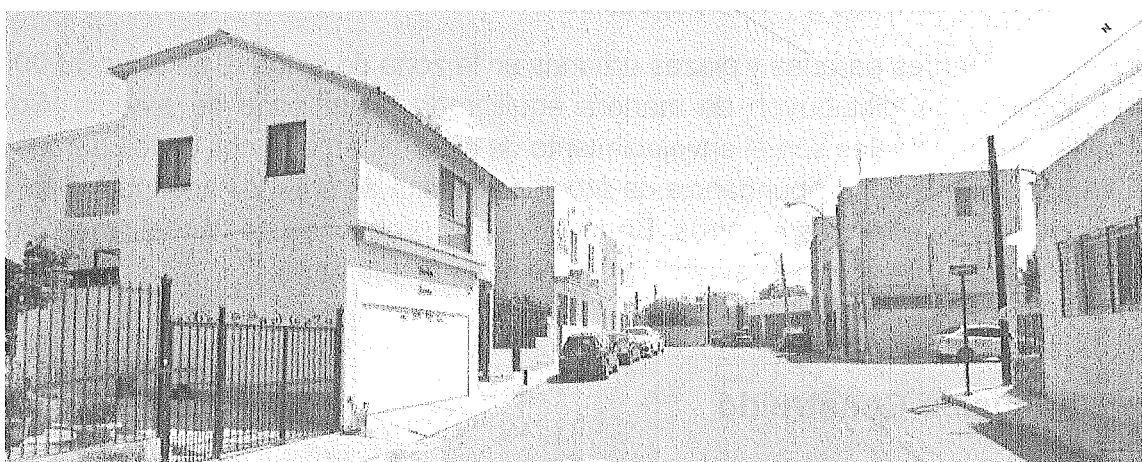


Imagen 22. Viviendas en colindancia al sitio del lote de estudio. Fuente: Imagen de Google Earth, marzo 2022.

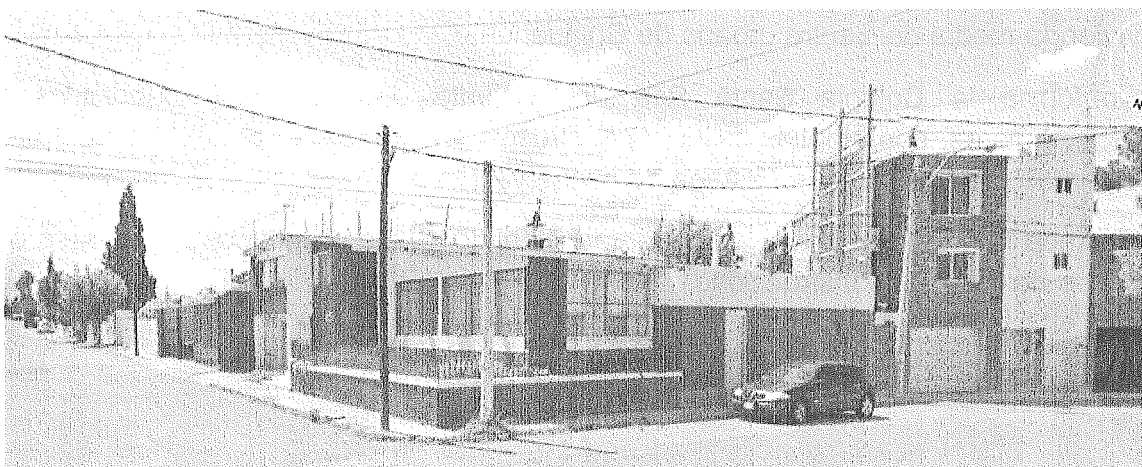


Imagen 23. Tipología de casas de Col. Santa Rita. Fuente: Imagen de Google Earth, marzo 2022.



Imagen 24. Edificio de departamentos en C. De la Llave y C. 22 a. Fuente: Imagen de Google Earth, marzo 2022.

Uso comercial y de servicios

Cercano al área de aplicación se encuentran elementos de cobertura a nivel distrital y de nivel barrial. Plazas comerciales y Supermercado (La Fuente), tiendas de conveniencia, farmacias y diversos locales comerciales.

En la Av. Zarco se localizan restaurantes, residencias para fiestas, Gasolinera, entre otros giros de cobertura distrital.



Imagen 25. Centro Comercial La Fuente (Alsuper). Marzo 2022.



Imagen 26. Comercio y servicio en calles principales de la Zona de estudio. Fuente: Imagen de Google Earth, marzo 2022.

Equipamiento Urbano.

Se refiere a las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos, según los siguientes tipos: Salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorio, culto y administración pública.

En la zona de estudio se localizan equipamientos de diversos componentes, destacando los de educación, salud, oficinas de Gobierno y comercios variadas. En

Cuanto a áreas verdes a 500 metros del sitio de la finca en estudio, se localiza el Parque Lerdo uno de los más tradicionales y reconocidos en la ciudad.

En cuanto a Salud destaca la Clínica y Consultorios Christus Muguerza del Parque y la Cruz Roja.

En educación el primer Colegio Palmore y la Universidad Tec Milenio, en el entorno del Parque Lerdo, además de un jardín de niños en su interior y la más antigua biblioteca Municipal de la ciudad. Por otro lado en este sector se localiza el Colegio de Bachilleres No. 1 y la URN (Universidad Regional del Norte).

Otros equipamientos destacados son el Santuario de Guadalupe y el Templo de Santa Rita. En el rubro de recreación y deporte, el Club deportivo YMCA, el gimnasio de básquetbol Rodrigo M. Quevedo y las canchas al aire libre llamadas Diaz Ordaz.

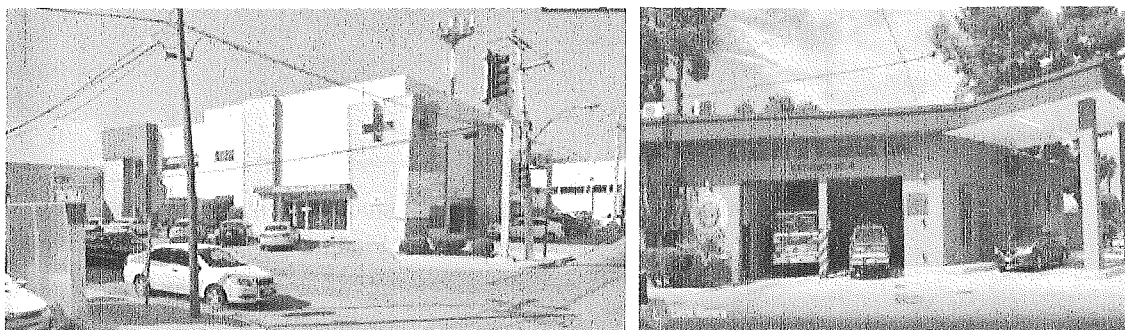


Imagen 27. Equipamiento urbano en la zona, Cruz Roja Mexicana y Estación 4 de Bomberos.
Fuente: Imagen de Google Earth, marzo 2022.



Imagen 28. Clínica Christus Muguerza frente al Parque Lerdo. Fuente: Imagen de Google Earth, marzo 2022.

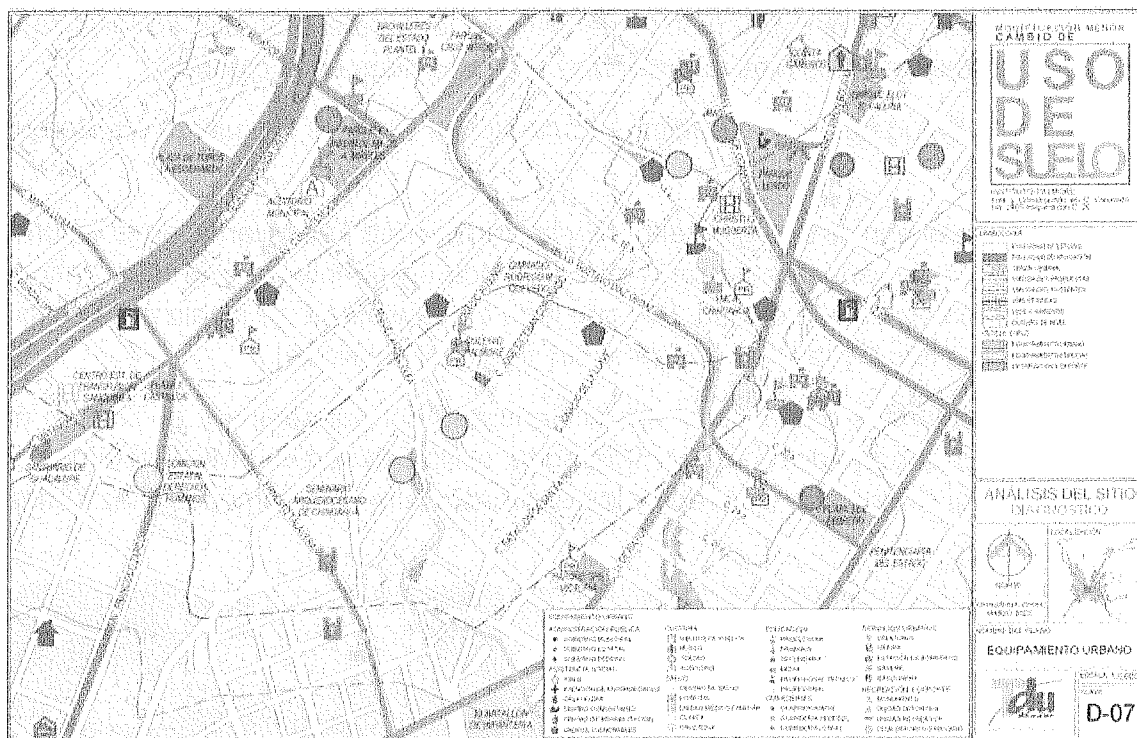


Imagen 29. Plano de equipamiento urbano en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-07 Equipamiento Urbano.



Imagen 30. Equipamiento urbano. Parque Lerdo y su entorno donde se ubican la Clínica Christus Muguerza del Parque, el colegio Palmore y la Universidad Tec Milenio.

Estructura vial

La zona centro de la ciudad de Chihuahua, por su origen de influencia colonial, se consolidó como un entramado de manzanas irregulares conformando una red de calles de diversas formas geometricas, predominando la cuadrícula pero con trazos irregulares por la topografía, arroyos y río.

Las principales vialidades que estructuran el area del del entorno que se estudia, en el sentido norte-sur, la Av. Independencia, la Av. Ocampo, el Boulevard Diaz Ordaz y la Calle 28, que son las calles mas amplias y permiten la comunicación con el norte y el sur de la ciudad.

En el sentido oriente - poniente, la Av. Teofilo Borunda es la vialidad de mayor jerarquia, le siguen la Av. Zarco - Av. Cuauhtemoc – C. Aldama - C. Primero de Mayo - Paseo Bolivar.

Al interior del polígono de estudio, calles de tipo secundaria o colectoras pemiten la circulación en vario sentidos, y facilitan el acceso al predio desde los alrededores, donde se localiza el Colegio Palmore. La calle José Esteban Coronado, Ignacio Allende y la calle 26 conectan la esquina de la casa que se pretende incorporar al Colegio con el entorno de la colonia y con otras vialidades de mayor alcance.

La calle Miguel Angel Olea tambien permite la conexión con las vialidades primarias que circundan la zona en estudio, es decir la Av. Cuauhtemoc, la calle Ernesto Talavera, el Blvd. Gustavo Diaz Ordaz y la Av. Melchor Ocampo.

Así que una de las ventajas del Colegio es que cuenta con diversas opciones de accesibilidad y comunicación ya sea en vehiculo, transporte público o a pie.



Imagen 31. Calle Allende, una de las principales vías de acceso al Colegio Palmore. Marzo 2022.

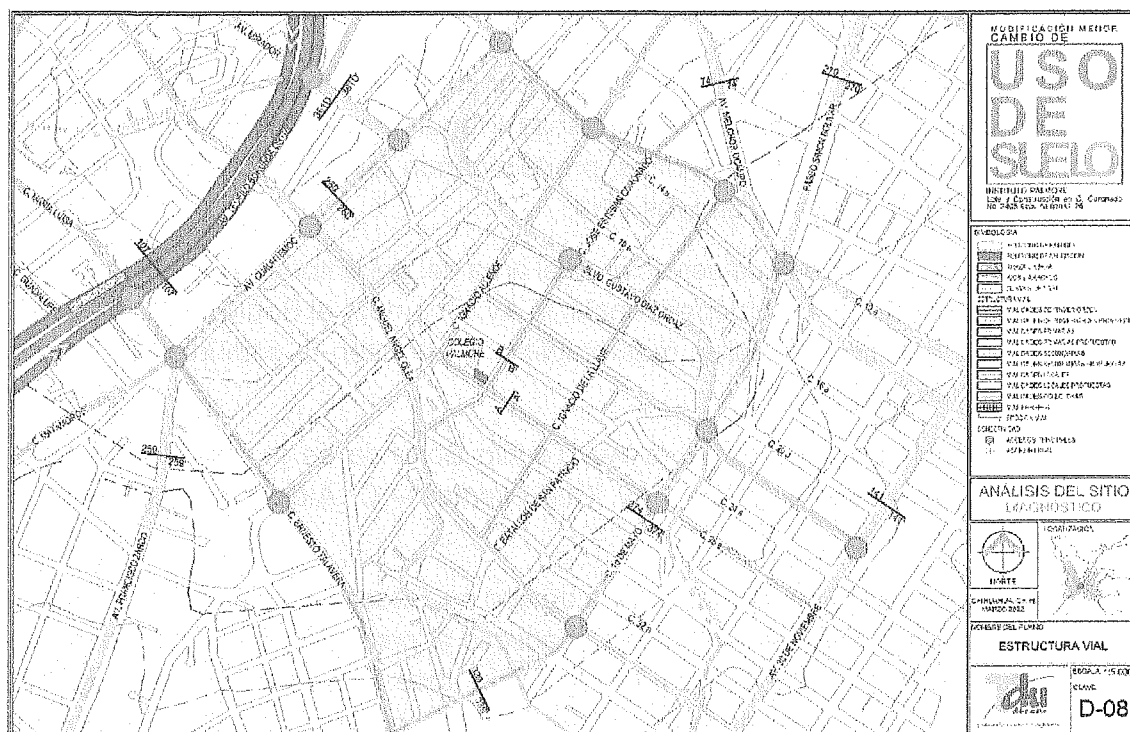


Imagen 32. Plano de estructura vial en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-08 Estructura Vial.

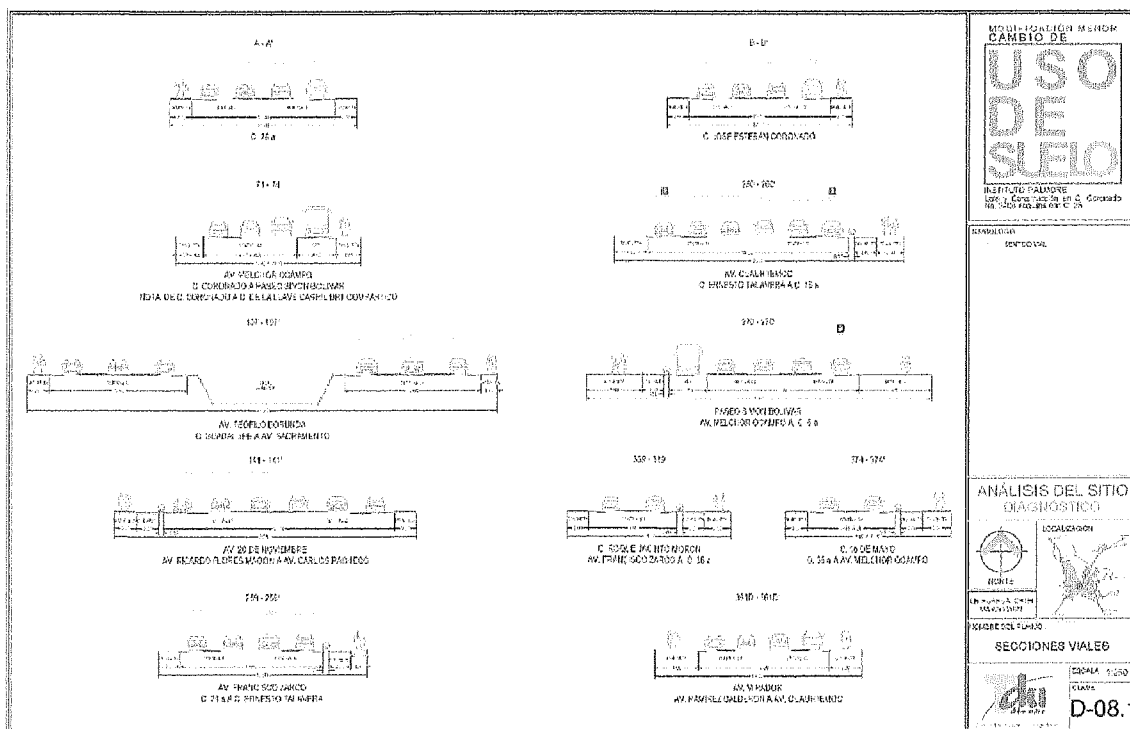


Imagen 33. Plano de Secciones Viales en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-08.1 Secciones Viales.



Imagen 34. Calle 26 a, esquina con C. José Esteban Coronado. Marzo 2022.

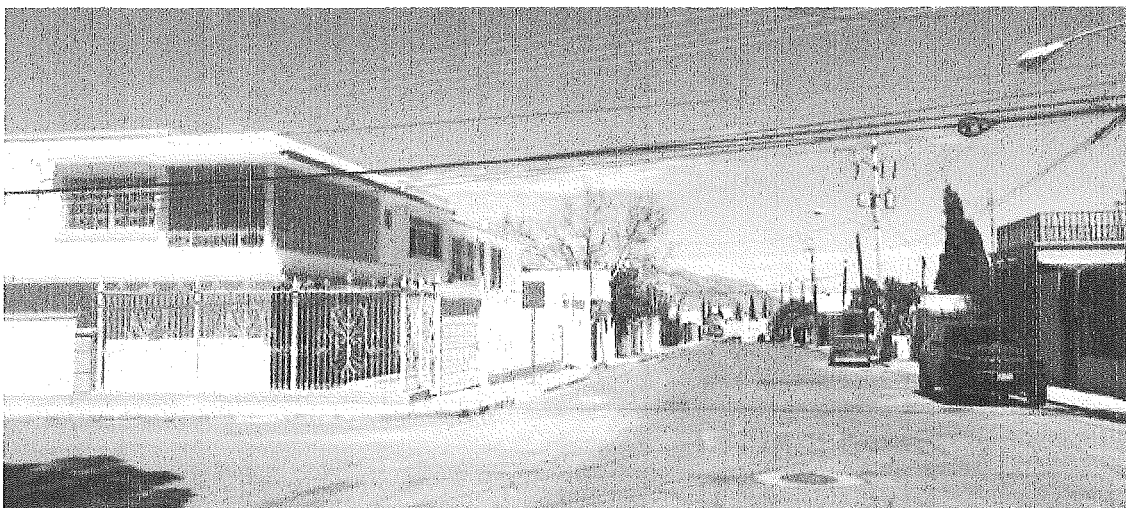


Imagen 35. C. José Esteban Coronado esquina con C. 26 a. Marzo 2022.

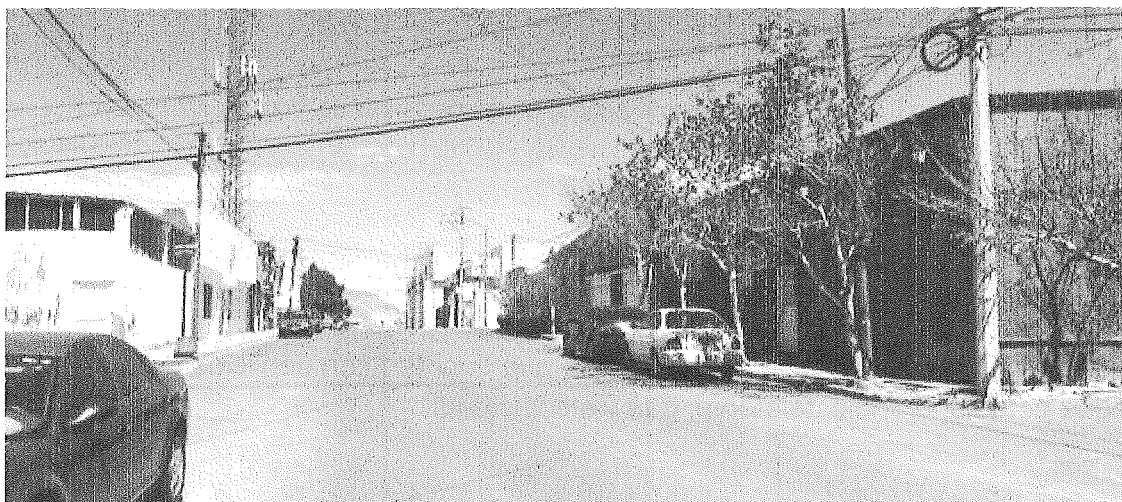


Imagen 36. C. Allende, acceso al Colegio Palmore desde Blvd. Gustavo Diaz Ordaz. Marzo 2022.

Transporte Publico

Una de las mayores ventajas del centro urbano de la ciudad es la accesibilidad en transporte público, ya que la mayoría de las rutas pasan por este sector, beneficiando sobre a todo a población de recursos limitados.

Por la zona de estudio se identifican el paso cercano de las rutas en la imagen abajo, destacando que circulan por calles en un radio menor de 500 metros, distancia comoda para caminar. Tambien a esa distancia se puede abordar la ruta troncal 1, en el Parque Lerdo, la cual permite conectar de norte a sur la ciudad.

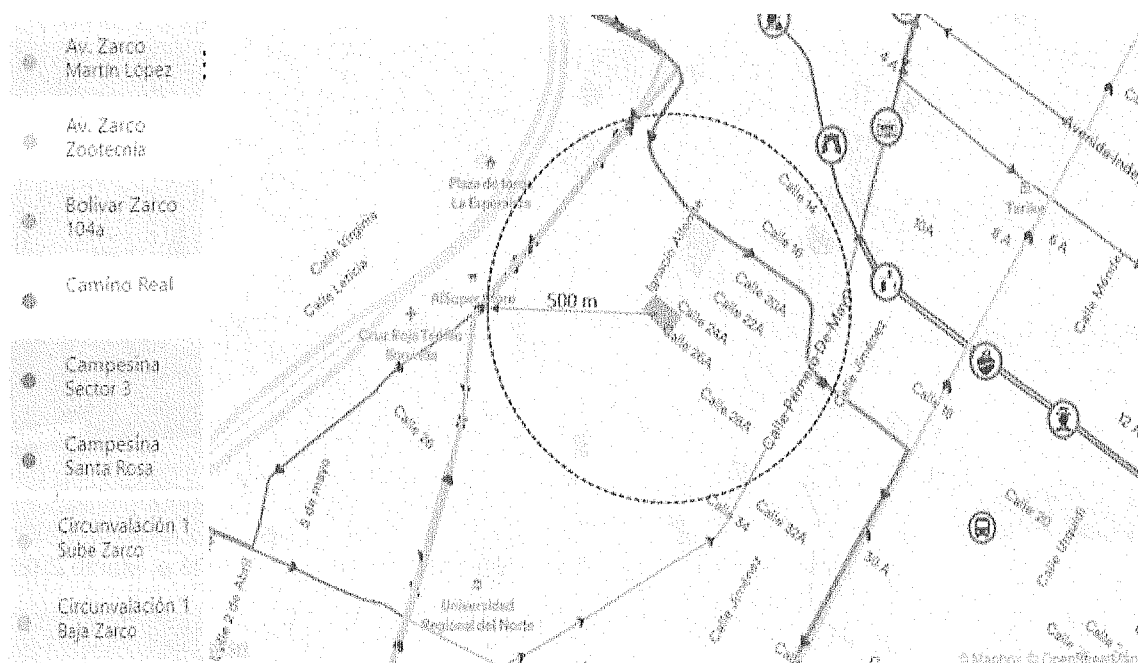


Imagen 37. Rutas de transporte público en las cercanías del área de aplicación. Fuente: BusCuu.com

Infraestructura Existente

El proyecto se encuentra en una zona urbanizada por tratarse de colonias consolidadas del centro de la ciudad, por lo que cuentan con servicios básicos como agua potable, drenaje, telefonía, gas y electricidad.

Riesgos y Vulnerabilidad

El predio no se encuentra en ninguna zona de riesgo por contaminación severa o en área natural protegida de acuerdo a lo que establece el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua y de acuerdo al PDU vigente.

La zona tiene una condición topográfica regular horizontal con pendientes topográficas moderadas por lo que en las inmediaciones no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.

En cuanto a riesgos antropogénicos actualmente, el área del polígono y sus alrededores se encuentran fuera del área de influencia de riesgos potencialmente peligrosos, el más cercano al predio es una gasolinera que se localiza a una distancia de 650 metros (La Fuente).

El predio cuenta con los servicios de emergencia de Bomberos para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, localizada en la Av. Zarco y Calle 28 (Estación número 4) a 980 m de distancia.

Por otro lado, la zona centro es donde más equipamientos para atender a salud existen. Destacando que a 700 metros de distancia se localiza la Cruz Roja para atender emergencias.

En general el polígono de estudio no presenta en una zona potencialmente peligrosa, aplicando las medidas preventivas acorde a las características del terreno y el mejor aprovechamiento de la finca para ampliar el Colegio Palmore.

Síntesis del Diagnostico

Este estudio promueve la modificación menor de **cambio de uso del suelo** de un lote en la Colonia Santa Rita de 420.45 m² de superficie donde existe una construcción de 160 m². El cambio es para que de **Uso Habitacional (VDA)** se considere como zona de **Vivienda, Servicios y Comercios (VSC)**, haciendo posible la ampliación del Colegio Palmore colindante en la manzana.

Se presentan en este documento los elementos técnicos y normativos para que se tramite como **modificación menor de uso de suelo**, con base a la legislación vigente, **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos**,

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

De acuerdo a la normatividad del **Plan Parcial del Centro Urbano** y de las acciones propuestas por el **Programa Maestro del Centro**, el facilitar normativamente que el terreno y la construcción que se analiza se incorpore a la ampliación de un equipamiento que tiene más de 60 años cubriendo la educación básica de esta parte central de la ciudad, es factible en cuanto a **compatibilidad de usos de suelo** en convivencia con los usos habitacionales de la colonia.

La finca que se analiza como ampliación del Colegio Palmore se localiza en una **colonia consolidada del centro urbano que cuenta con todos los servicios de infraestructura básica** (red de agua, drenaje y servicio eléctrico); equipamiento urbano y rutas de transporte público en las cercanías, lo que favorece la consolidación del equipamiento educativo motivo de este estudio.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

Ámbito Estatal

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

Dentro de los múltiples objetos de la Ley está la de disponer las normas conforme las cuales se llevará a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado. Establecer normas y lineamientos generales conforme los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes entre otras.

Ámbito Municipal

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

El Plan recién presentado para el periodo de la Administración Estatal, consta de 5 ejes estratégicos de acción: Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua; Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo; **Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable**; Seguridad Humana y Procuración de justicia; y, por último, Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a. El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c. La recuperación del Centro Histórico
- d. La regeneración urbana
- e. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f. La conservación del patrimonio natural y construido
- g. La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h. La mitigación de riesgos
- i. La sostenibilidad ambiental
- j. El desarrollo social
- k. El desarrollo económico y la competitividad

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar la modificación del Uso de Suelo de **Vivienda Densidad Alta (VDA)** a **Vivienda, Servicios y Comercios (VSC)**, a fin de permitir la ampliación del Colegio Palmore existente, colindante al lote que se estudia, lo que implica un procedimiento de Modificación Menor como lo establece la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** en su artículo 77.

Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040.

En este sentido el PDU 2040, considera entre otros, los siguientes elementos que aplican a esta propuesta:

- La diversificación y consolidación sustentable de la ciudad evitando el crecimiento disperso en la periferia urbana.
- Consolidar el sistema de corredores y subcentros para concentrar las actividades de comercios, servicios y equipamiento y en torno a los corredores ejes troncales de transporte público BRT
- Aprovechar el inventario de suelo y edificaciones sin uso del interior de la mancha urbana ya que cuentan con servicios e infraestructura.
- Disminuir las distancias y tiempos de recorrido de la población entre las zonas habitacionales y los centros de trabajo y equipamientos públicos.
- Promover el mejoramiento urbano y el rescate del centro urbano y centro histórico de la ciudad.
- Implementar la estrategia de Ciudad Cercana en la zona central de la ciudad y corredores primarios, dando facilidades e incentivos para su consolidación y desarrollo.

Zonificación secundaria y Usos de suelo

La propuesta de este estudio es que el lote y construcción localizado en la Calle José Esteban Coronado No. 2405 esquina con la Calle 26 en la Colonia Santa Rita, cambie su uso de suelo para que esa finca se integre arquitectónicamente para la ampliación del Colegio Palmore existente en colindancia en la misma manzana. Es

Por lo tanto, se propone que la ampliación (lote con superficie de 420.45 m²) cambie su uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta (VDA)** a **Vivienda, Servicios, Comercios (VSC)**, como se muestra en las siguientes imágenes.

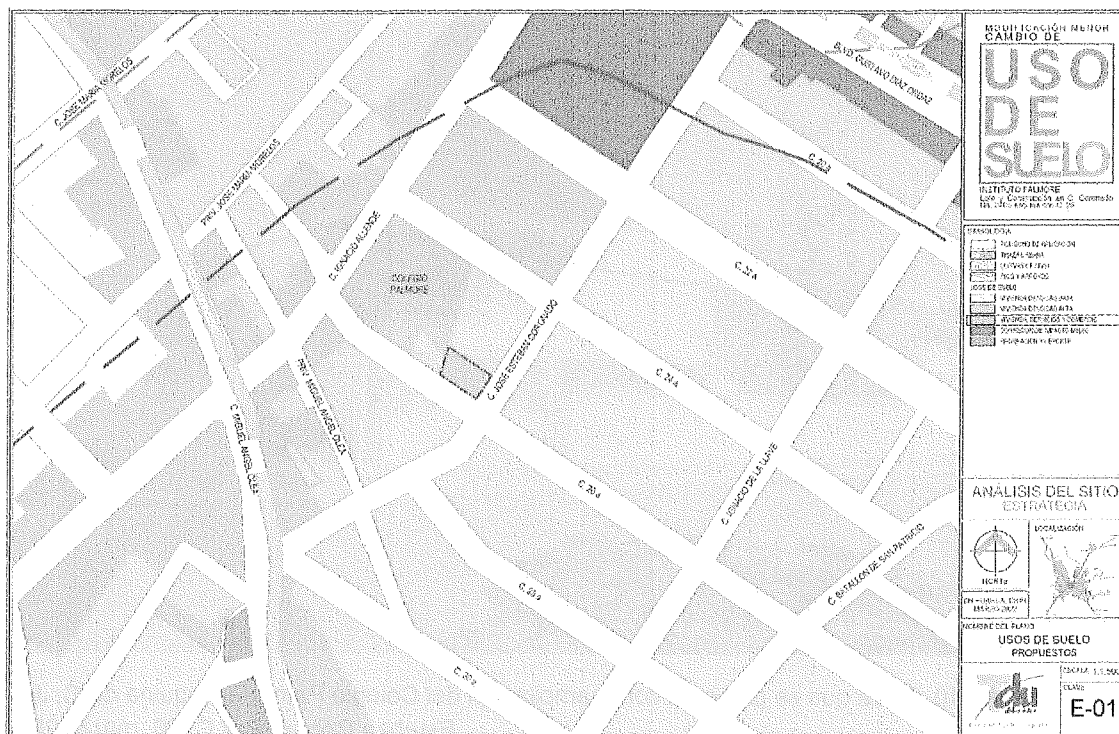


Imagen 38. Uso de suelo propuesto en el predio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano E-01 Usos de Suelo Propuestos.

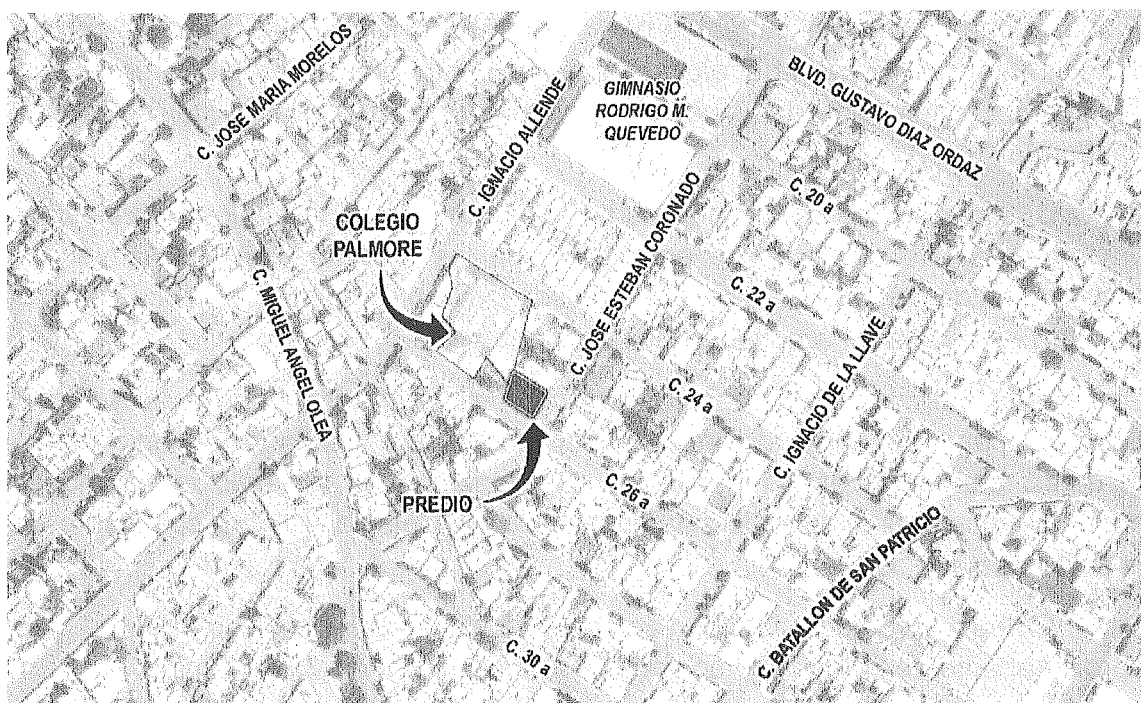


Imagen 39. Vista aérea del predio para ampliación del Colegio Palmore. Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, marzo 2022



Imagen 40. Finca que se proyecta como ampliación del Colegio Palmore, esquina de C. José Esteban Coronado y C. 26. marzo 2022.

Parámetros Normativos de uso de suelo

La propuesta es que el predio se clasifique como uso de Vivienda, Servicios y Comercios (VSC), cuyos parámetros de compatibilidad de usos de suelos de acuerdo a la normatividad contenida el PDU 2040 vigente y al Plan Parcial del Centro Urbano, son los siguientes:

Uso propuesto	Clave VSC Vivienda, Servicios y Comercios
Usos permitidos	Guardería, Jardín de Niños
Usos condicionados	Escuelas primarias y de educación básica Escuelas de educación media, regulares o media. Escuelas particulares, academias, institutos, centros de capacitación
Usos prohibidos	Universidades, escuelas de Educación Superior y Tecnológicos.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO												
		NODO			CORREDOR			ÁREAS INTERIORES				
		Emblemático	Urbano	Barrial	Impacto alto	Impacto medio	Patrimonial	Comercio y servicios populares	Comercio y servicios en general	Vivienda, comercio y servicios	Vivienda y servicios profesionales	Vivienda densidad alta
Educación	Guarderías, jardín de niños, escuelas para niños atípicos											
	Escuelas primarias											
	Escuelas de educación media, regulares o técnicas											
	Escuelas particulares, academias, institutos, centro de capacitación											
	Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos											

■ permitido ■ condicionado ■ prohibido

Tabla 3. Compatibilidad de usos de suelo aplicable al uso propuesto. Fuente: PDU 2040 y Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua

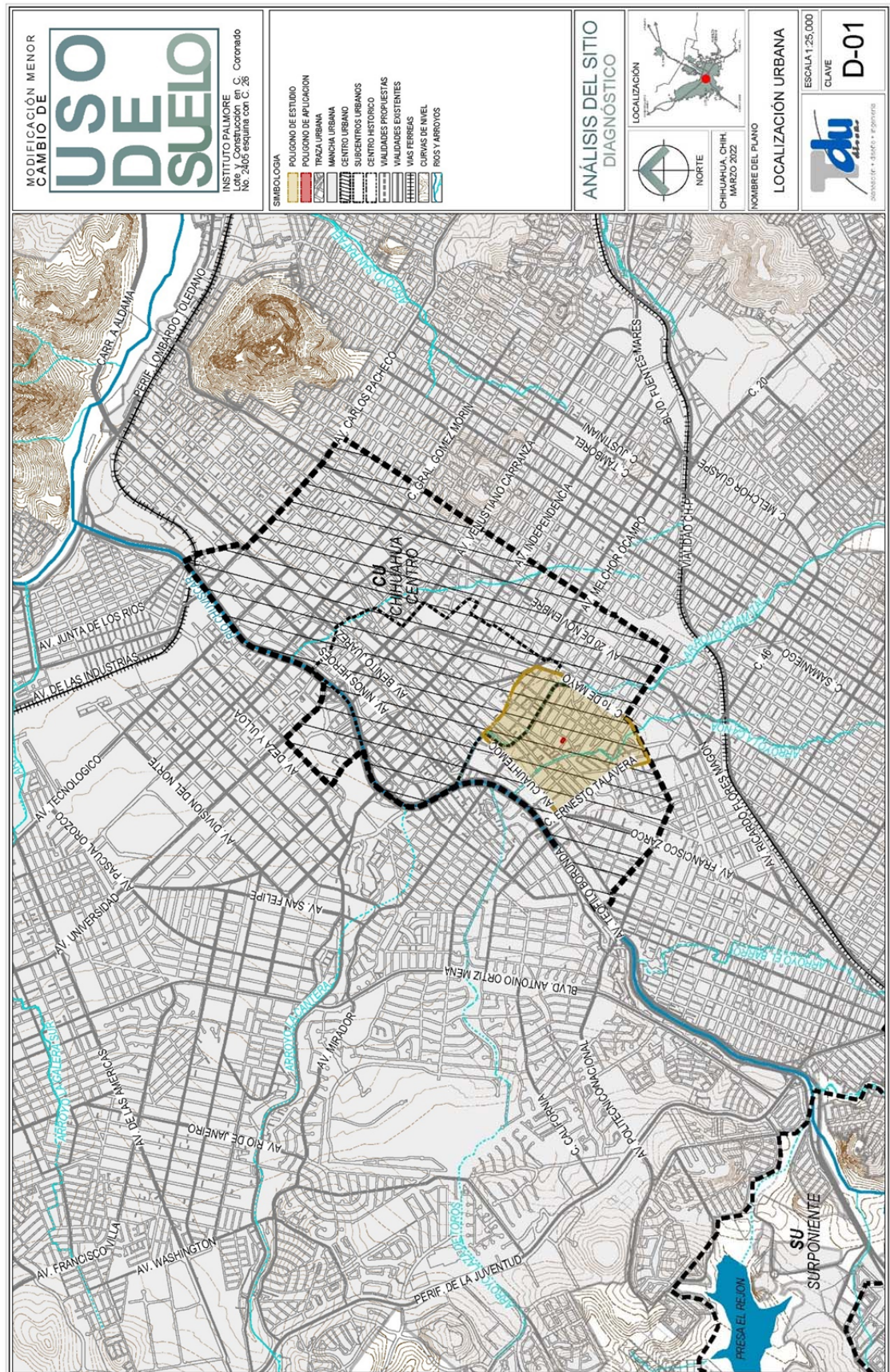
Conclusiones y beneficios de la propuesta

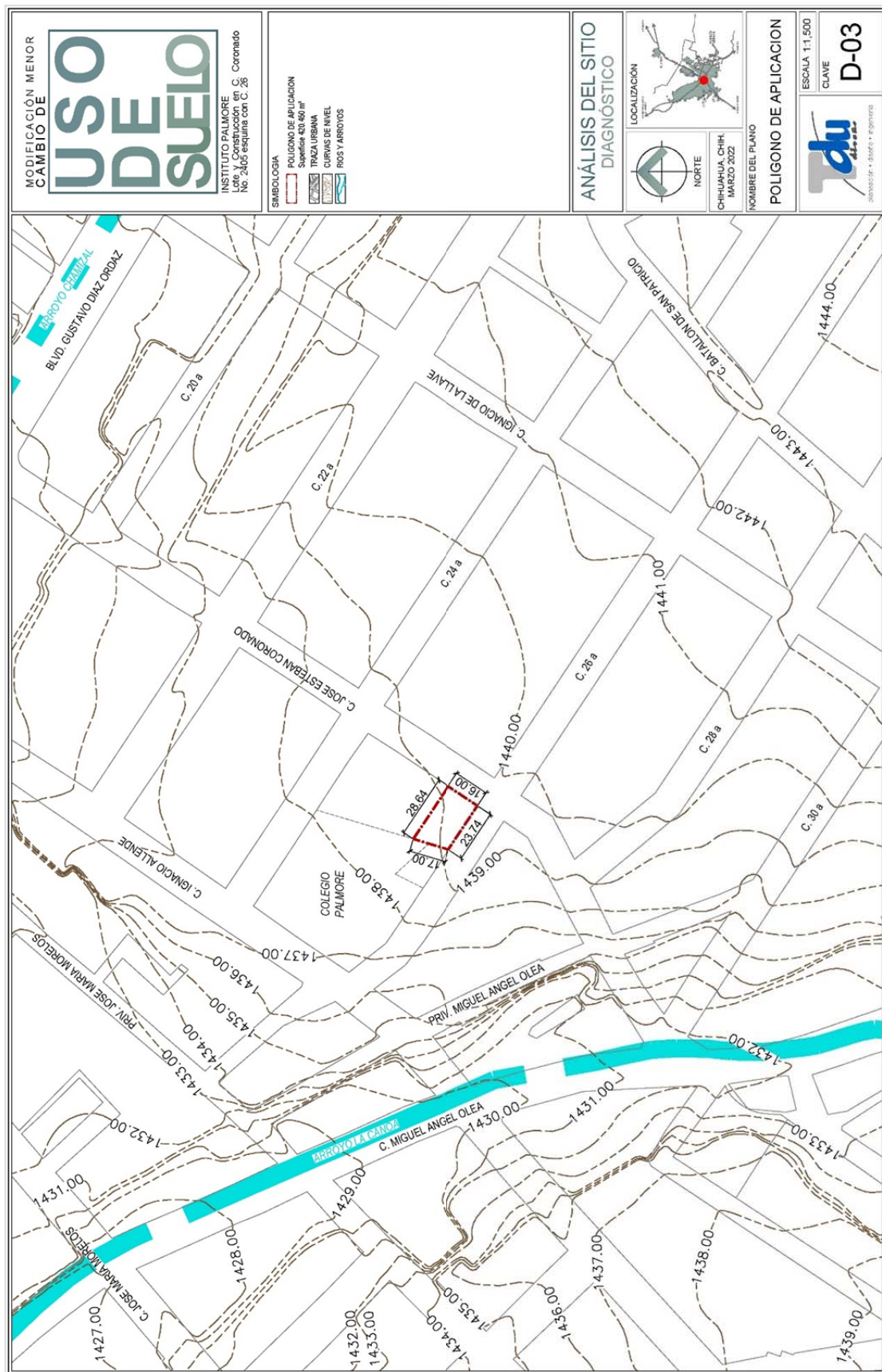
- La propuesta contenida en este documento, por localizarse en el centro urbano, se alinea con los objetivos que promueve el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente, principalmente el relativo a promover una ciudad densa, diversa y que aproveche lotes e infraestructura y servicios instalados.
- La incorporación de este inmueble, sin uso actualmente, consolida y amplía la oferta académica del Colegio Paltmore que se localiza en una colonia tradicional céntrica, lo que beneficia a las familias del sector al contar en las cercanías con una institución óptima para los servicios de educación básica.
- Las características de la estructura vial de la zona de estudio con una trama de vialidades secundarias y colectoras muy amplias, representa una ventaja de accesibilidad vehicular y peatonal, y además la cercanía de una gran cantidad de rutas de transporte público fortalecen esta accesibilidad.
- La propuesta de ocupación de la finca que hoy está desocupada con giros escolares, no es de impacto significativo, no modifica el límite de centro de población, no afecta las características de la estructura urbana prevista en el PDU 2040, ni modifica los límites de zonas urbanizables o no urbanizables, por lo que se cumple con lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, en cuanto a que se puede autorizar siguiendo el procedimiento como Modificación Menor.
- Por último, la propuesta contribuye a consolidar la idea de la Estrategia de Ciudad Cercana que promueve la administración Municipal, en el sentido de consolidar las centralidades de la ciudad y los corredores urbanos principales, aprovechando la disponibilidad de servicios, infraestructura y transporte público, como es este el caso.

ANEXO GRAFICO

Colegio Palmore
Modificación Menor de Cambio de Uso de Suelo

ANEXO 1





**MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE**

**USO
DE SUELO**

INSTITUTO PALMIRE
C. Coronado
No. 305 esquina con C. 28

SIMBOLOGÍA

- POLIGONO DE APLICACION
- TRAZA URBANA
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- USOS DE SUELO
- VIVIENDA DENSIDAD BAJA
- VIVIENDA DENSIDAD ALTA
- VIVIENDA, SERVICIOS Y COMERCIO
- CORREDOR DE IMPACTO MEDIO
- RECREACION Y DEPORTE

**ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO**

LOCALIZACIÓN

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
MARZO 2022

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO
PROPUESTOS PDU 2040

ESCALA 1:1,500
CLAVE
D-04

Blvd. Gustavo Díaz Ordaz

C. 20a

C. 22a

C. 24a

C. 26a

C. 28a

C. 30a

C. IGNACIO DE LA LLAVE

C. MIGUEL ÁNGEL OLEA

PRIV. MIGUEL ÁNGEL OLEA

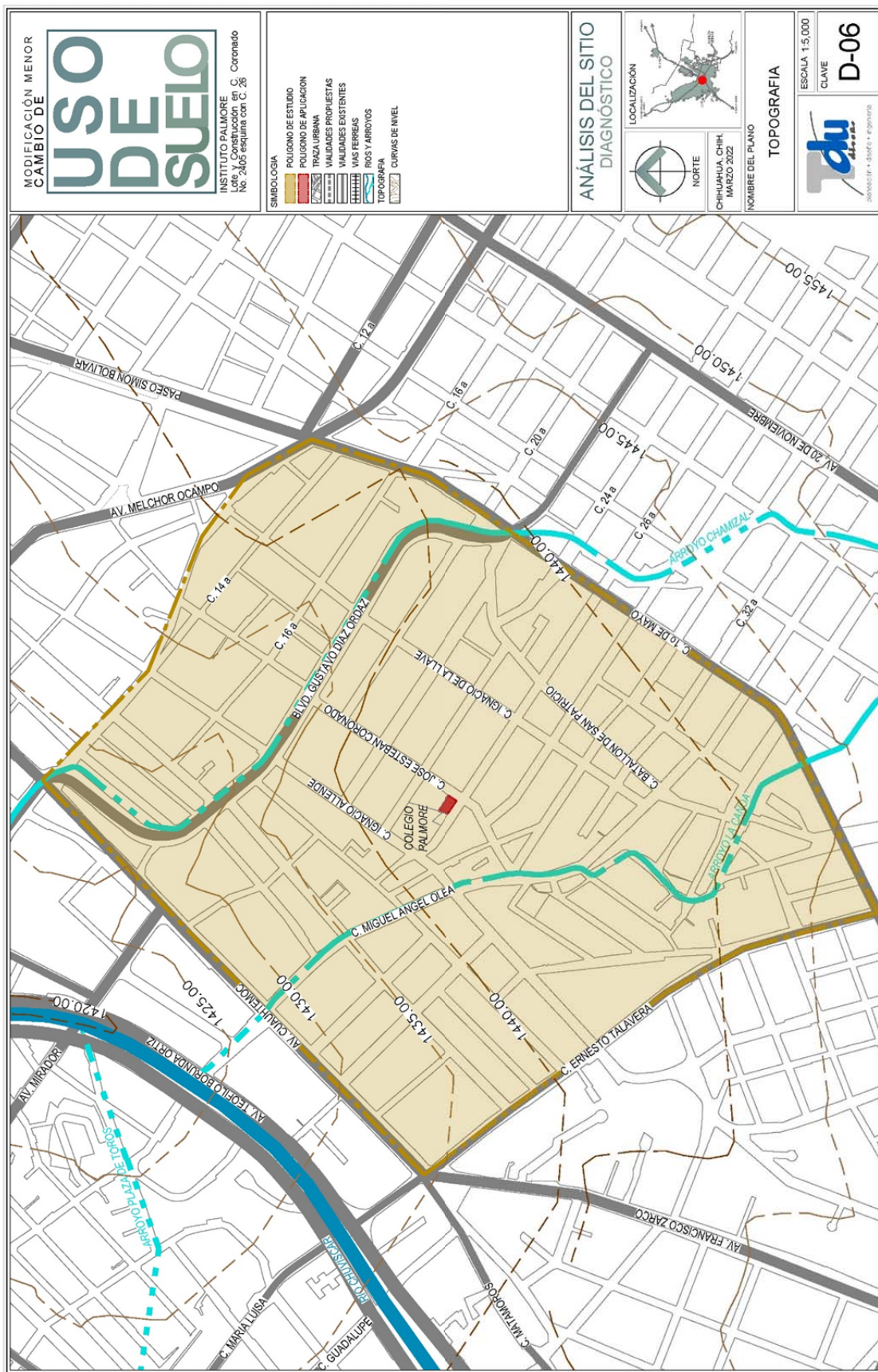
PRIV. JOSÉ MARÍA MORELOS

C. JOSÉ MARÍA MORELOS

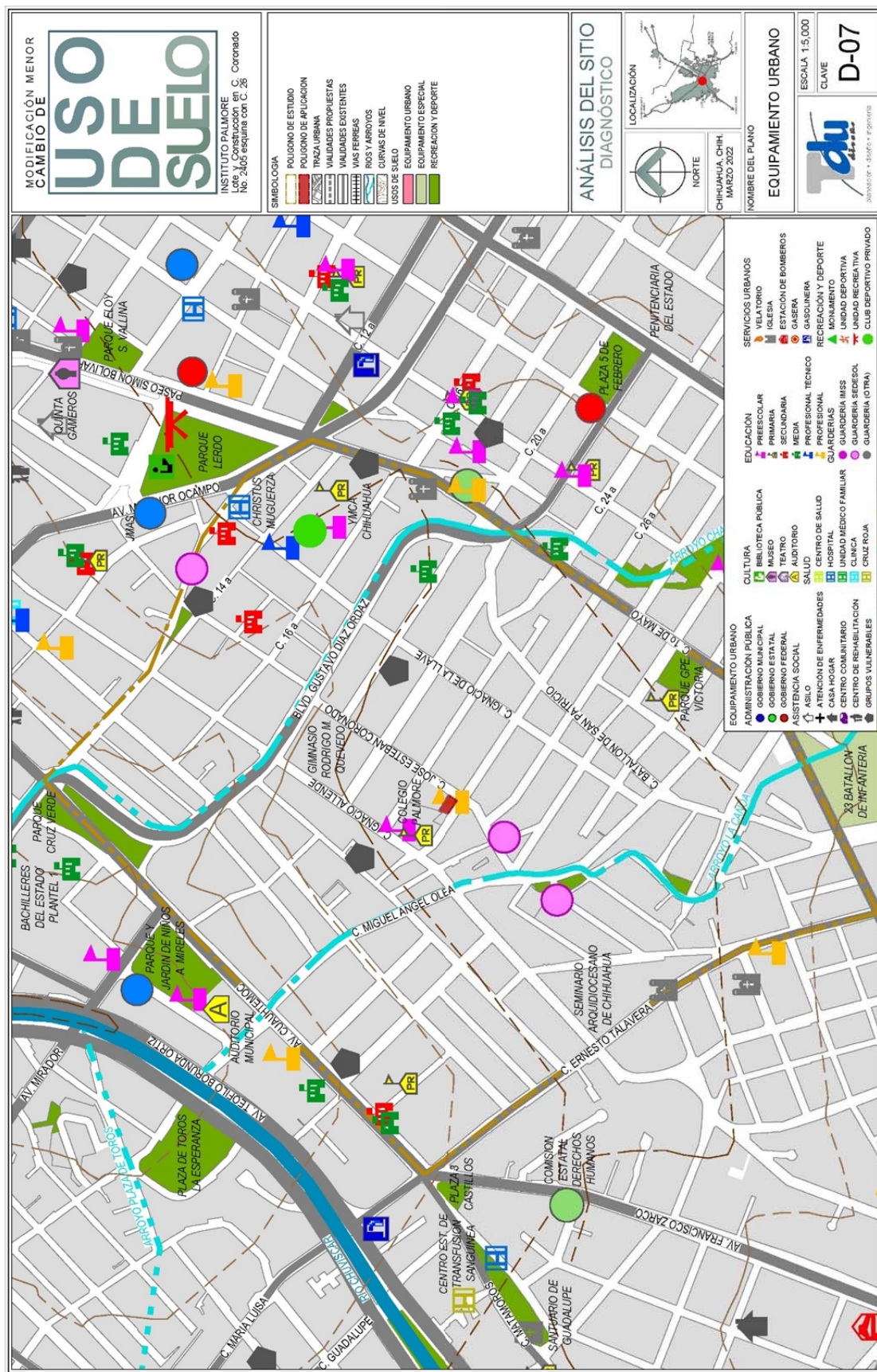
COLEGIO PALMIRE

C. JOSÉ ESTEBAN CORONADO

C. JOSÉ MARÍA MORELOS



ANEXO 7.



**MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE**

**USO
DE
SUELO**

INSTITUTO PALMORE
No. 2405 esquina con C. 25

SIMBOLOGÍA

- POLIGONO DE ESTUDIO
- POLOGONO DE APLICACION
- TRAZA URBANA
- RIO Y ARROYOS
- CURVAS DE NIVEL
- ESTRUCTURA VIAL
- VALORES DE PRIMER ORDEN
- VALORES DE PRIMER ORDEN PROPIETAS
- VALORES PRIMARIAS
- VALORES SECUNDARIAS
- VALORES SECUNDARIAS PROPIETAS
- VALORES LOCALES
- VALORES LOCALES PROPIETAS
- VALORES COLECTORAS
- VALS TERREAS
- SECCION VIAL
- CONECTIVIDAD
- ACCESOS PRINCIPALES
- ACCESIBILIDAD

**ANÁLISIS DEL SITIO
DIAGNÓSTICO**

LOCALIZACIÓN

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
MARZO 2022

ESCALA 1:5,000
CLAVE

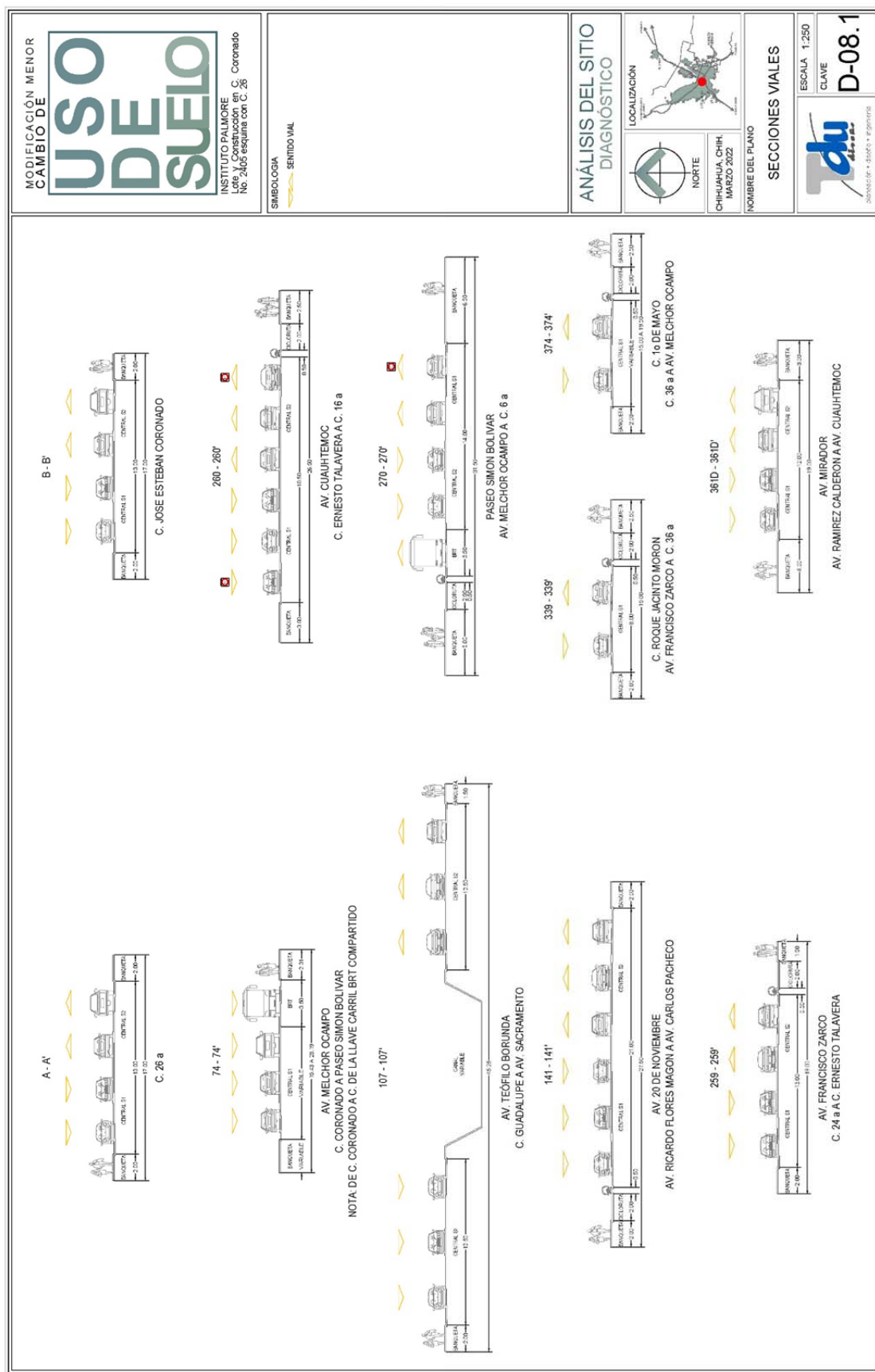
ESTRUCTURA VIAL

NOMBRE DEL PLANO

D-08

planificación • diseño • ejecución

ANEXO 9.





BIBLIOGRAFÍA

Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

INEGI

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

Estatal

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

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

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua

Plan Maestro del Centro Urbano de Chihuahua

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Municipal

Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DEL BIENESTAR

ING. JUAN CARLOS LOERA DE LA ROSA

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

DR. CARLOS R. HERNANDEZ VELASCO

Director

CONSULTOR

TDU Diseño S.C.

SIN TEXTO

SIN TEXTO