

*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 01 de abril de 2023.

No. 26

Folleto Anexo

ACUERDO N° 039/2023

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 039/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha once de enero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado “**27 de Noviembre**”, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de **295.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado.

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 trece días del mes de marzo del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Encargado del Despacho de la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 11 de enero del año 2023, dentro del punto número seis 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 a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Jesús Manuel Ramírez Garay, en su carácter de propietario del predio, en el que se solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "27 de Noviembre", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 295.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización... Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Ramírez Garay, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "27 de Noviembre", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 295.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado.

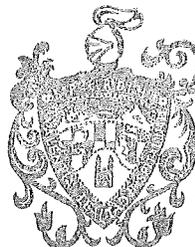
TERCERO.- Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que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

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

El Encargado del Despacho de la
Secretaría del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"27 DE NOVIEMBRE"

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Jesús Manuel Ramírez Garay, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **295.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 12 de julio del año 2022, presentado por el C. Jesús Manuel Ramírez Garay, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **295.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 12 de julio del 2022, presentado por Jesús Manuel Ramírez Garay, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jesús Manuel Ramírez Garay;
3. **Copia certificada del Expediente número 941/2012** de fecha 27 de junio del 2013, para resolver en definitiva los autor relativos al Juicio Ordinario Civil en el Juzgado Tercero de lo Civil del Distrito Judicial Morelos promovido por Jesus Manuel Ramírez Garay, en contra de la Sucesión

Intestamentaria a bienes de María Teresa Torres Alvarado por conducto de su albacea Ana Araceli Torres, así como al C. Desiderio Carrillo Meraz, Se resuelve.

- PRIMERO. Ha procedido la Vía Ordinaria Civil;
- SEGUNDO: La parte actora acredita su acción, Ana Araceli Carrillo Torres, en su carácter de albacea de la sucesión de bienes de María Teresa Torres Alvarado contesta que resultan ciertos los hechos de la demanda y Desiderio Carrillo Meraz fue declarado rebelde, en consecuencia se declara que la prescripción adquisitiva se ha consumado y por ende que Jesús Manuel Ramírez Garay se ha convertido en propietario del bien inmueble en lote de terreno identificado con el número 10, manzana 56, calle 27 de noviembre número 190 de la ciudad de Chihuahua, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos bajo el número 292 a folios 16 del libro 2051 de la Sección Primera;
- TERCERO: Se ordena girar atento oficio al C. Encargado del Registro Público de la Propiedad de este Distrito para que cancele parcialmente la inscripción antes citada e inscriba de nueva cuenta a favor de Jesús Manuel Ramírez Garay;
- CUARTO. Una vez que la presente cause estado, expídasele a la actora las copias certificadas necesarias para que proceda a la inscripción ordenada y sírvale de título de propiedad la presente resolución a Jesús Manuel Ramírez Garay, de conformidad con el artículo 1159 del Código Civil para el Estado de Chihuahua;

Cabe señalar mediante auto de fecha 12 de julio del 2013, donde se hace constar que la sentencia definitiva dictada en el juicio el día 27 de junio de 2013, no fue recurrida por ninguna de las partes dentro del término legal; en consecuencia se declara que la sentencia definitiva dictada ha causado ejecutoria, por lo cual se ha instruido inscribir el número **35** del Libro **5343** de la Sección Primera, con folio real **1222605** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial transacción 2023-31644**, expedida por Tesorería Municipal, con fecha 5 de enero de 2023;
6. **Certificado de pago por revisión transacción 2022-385476**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 13 de julio de 2022;
7. **Copia del oficio DASDDU/553/2022** de fecha 06 de septiembre de 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;
8. **Oficio 428/2022** de fecha 14 de septiembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

9. **Oficio DASDDU/554/2022** de fecha 06 de septiembre 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 en la Colonia Revolución;
10. **Oficio DDHE/1324/2022** de fecha 14 de septiembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos en la Colonia Revolución;
11. **Oficio DASDDU/596/2022** de fecha 22 de septiembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación;
12. **Oficio SJ/0900/2022** de fecha 10 de octubre de 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;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 28 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de noviembre de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/775/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 15 de diciembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/775/2022 de fecha 15 de diciembre 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 por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 28 celebrada el día 24 de noviembre del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones

relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "27 de Noviembre", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **295.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Jesús Manuel Ramírez Garay, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 27 de noviembre número 190 de la colonia Revolución, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **295.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

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 11 días del mes de enero del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



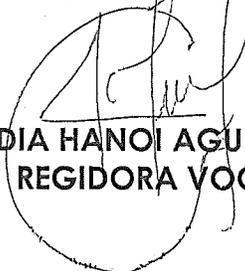
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/775/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 15 de diciembre 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 de Jesus Manuel Ramírez Garay en un predio ubicado en la calle 27 de Noviembre No. 190, de la Colonia Revolución, de esta ciudad, con una superficie de **295.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**27 de Noviembre**" 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 **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Moderado**

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/553/2022 de fecha 06 de septiembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**27 de Noviembre**", solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.428/2022 de fecha 14 de septiembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**27 de Noviembre**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/554/2022 de fecha 06 de septiembre 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. DDHE/1324/2022 de fecha 14 de septiembre 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/596/2022 de fecha 22 de septiembre 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 Chuiscar 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/0900/2022 de fecha 10 de octubre 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 "**27 de Noviembre**" fue presentado en la **Vigésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de noviembre 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 **Habitacional H35 a Mixto Moderado**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.

4. Oficios No. DASDDU/553/2022 de fecha 06 de septiembre 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.
5. Oficio No. 428/2022 de fecha 14 de septiembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/554/2022 de fecha 06 de septiembre 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.
7. Oficio No. DDHE/1324/2022 de fecha 14 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/596/2022 de fecha 22 de septiembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0900/2022 de fecha 10 de octubre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Vigésima Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 24 de noviembre del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "27 de Noviembre"
12. 2 Cd´s con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

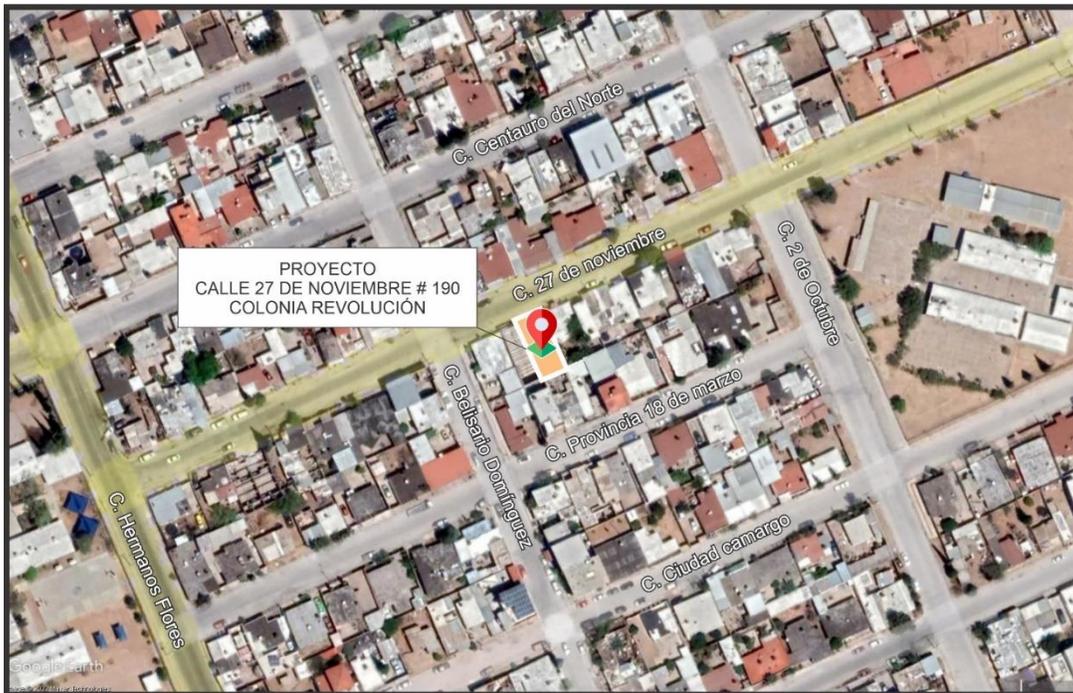


ARQ. ADRIANA DIAZ-NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN “27 DE NOVIEMBRE”

**SOLICITUD CAMBIO USO DE SUELO
HABITACIONAL H35 – MIXTO MODERADO**
Giro: Microindustria de Bajo Riesgo (Taller de diseños metálicos)



Predio ubicado en Calle 27 de noviembre # 190
Colonia Revolución, en la Ciudad de Chihuahua, Chih.

Promotor
C. Jesús Manuel Ramírez Garay

Elaboración
MDU Anna Izbel Rivera Ortega
D.R.U. 044

AGOSTO de 2022

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto moderado

INDICE

- Introducción
- I. Fundamentación jurídica**
- II. Antecedentes**
 - Definición del área de estudio
 - Estructura urbana
 - Régimen de la tenencia de la tierra
- III. Diagnóstico**
 - Análisis demográfico**
 - Medio natural**
 - Medio construido**
 - Usos de suelo
 - Equipamiento urbano
 - Movilidad
 - Infraestructura
 - Riesgos y vulnerabilidad
 - III.4-Imagen urbana**
 - III.5.-Vivienda**
 - III.6.-Síntesis del diagnóstico**
- IV. Normatividad**
- V. Estrategia**
 - Propuesta de desarrollo
 - Políticas de desarrollo urbano
 - Estrategia general
 - Estrategia de Usos de suelo
 - Estrategia de infraestructura
 - Estructura vial
 - Estrategia de infraestructura de telefonía
 - Conclusiones y recomendaciones
- VI. Anexo gráfico**
- VII. Bibliografía**
- VIII. Créditos**

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua (PDU), vigente, y que consiste en el cambio del uso asignado en el mismo PDU, para un predio de 295.00m² de superficie de terreno y 228.83 m² de superficie construida, correspondiente al lote ubicado en Calle 27 de noviembre # 190 Colonia Revolución al noroeste de la ciudad de Chihuahua con uso **Habitacional H35** a uso **Mixto Moderado, con Giro de Taller de Diseños Metálicos** similar al existente en predios existentes en su entorno inmediato, de la Colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, Chih.

La formulación del presente cambio de uso de suelo se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua así como los Artículos 24, 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**. Lo anterior, debido a que el predio se enfoca al aprovechamiento urbano compatible del uso de suelo actual y promovido en el predio, con los usos colindantes existentes en la zona y sus alrededores, y se apega a la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el predio con uso de suelo Habitacional H35, como el que se solicita para cambio de uso de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la presente solicitud modificación menor del cambio de uso de suelo que se propone para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el cambio solicitado para el predio.

Con esta acción se pretende contribuir a la creación de usos complementarios a la vivienda existente sobre vialidades locales que estructuran la zona provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

Es importante favorecer el desarrollo de predios con giros productivos, que beneficien de manera directa a esta zona de la ciudad, a través del aprovechamiento de la potencialidad del suelo que se encuentra dotado de infraestructura y servicios, optimizando de esta manera, el uso de este.

Con ello se pretende generar un ordenamiento urbano de los servicios y el comercio en zonas provistas de vivienda, que permita mantener la consolidación de la parte norte de la ciudad.

I - FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano con giro de taller de diseños metálicos** para el predio urbano ubicado en Calle 27 de noviembre, al noroeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 295.00m² de superficie en escrituras, se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado.

Lo anterior se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

Artículo 115.

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

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

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

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

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

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

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

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTUALIZACIÓN O MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso 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 límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

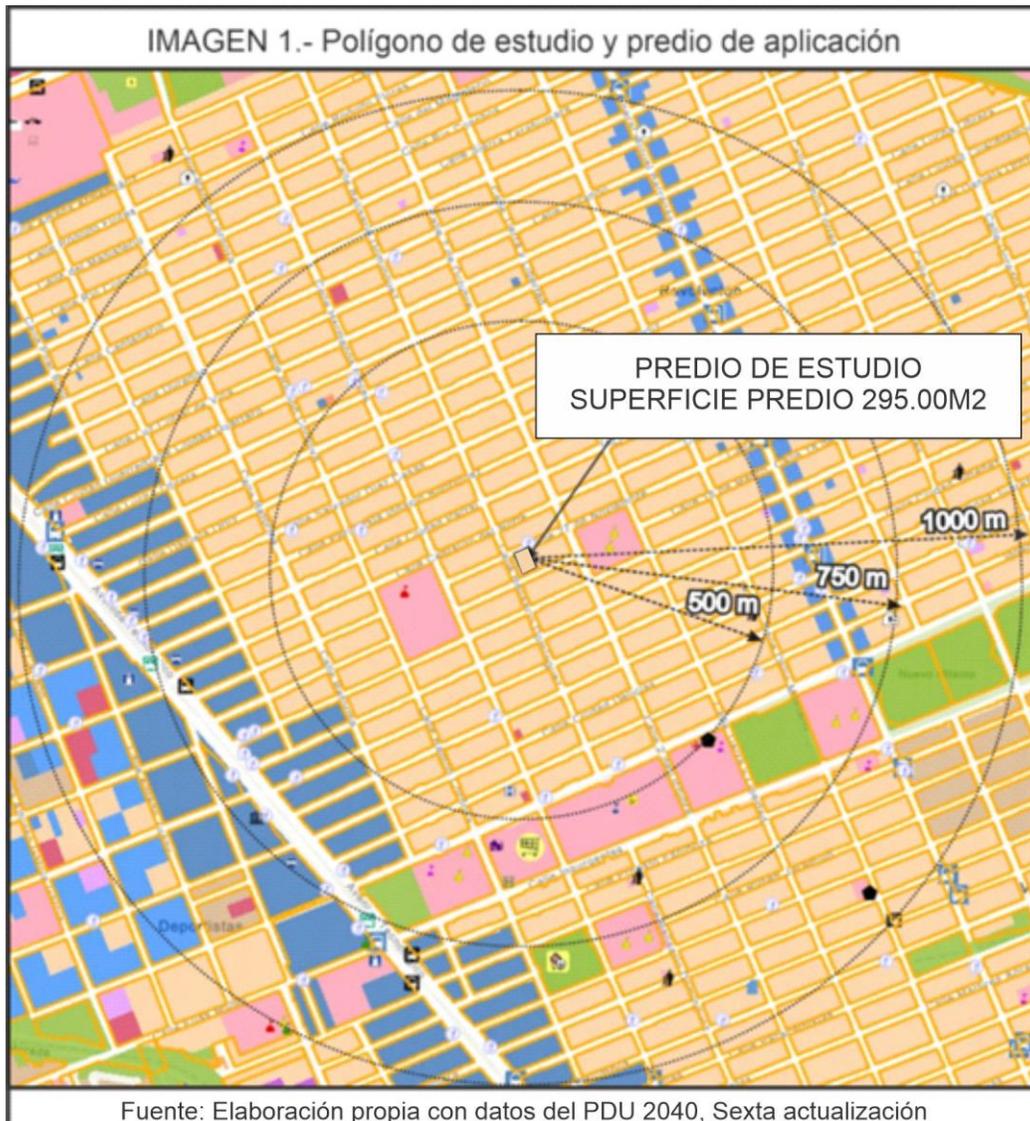
III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

II - Antecedentes

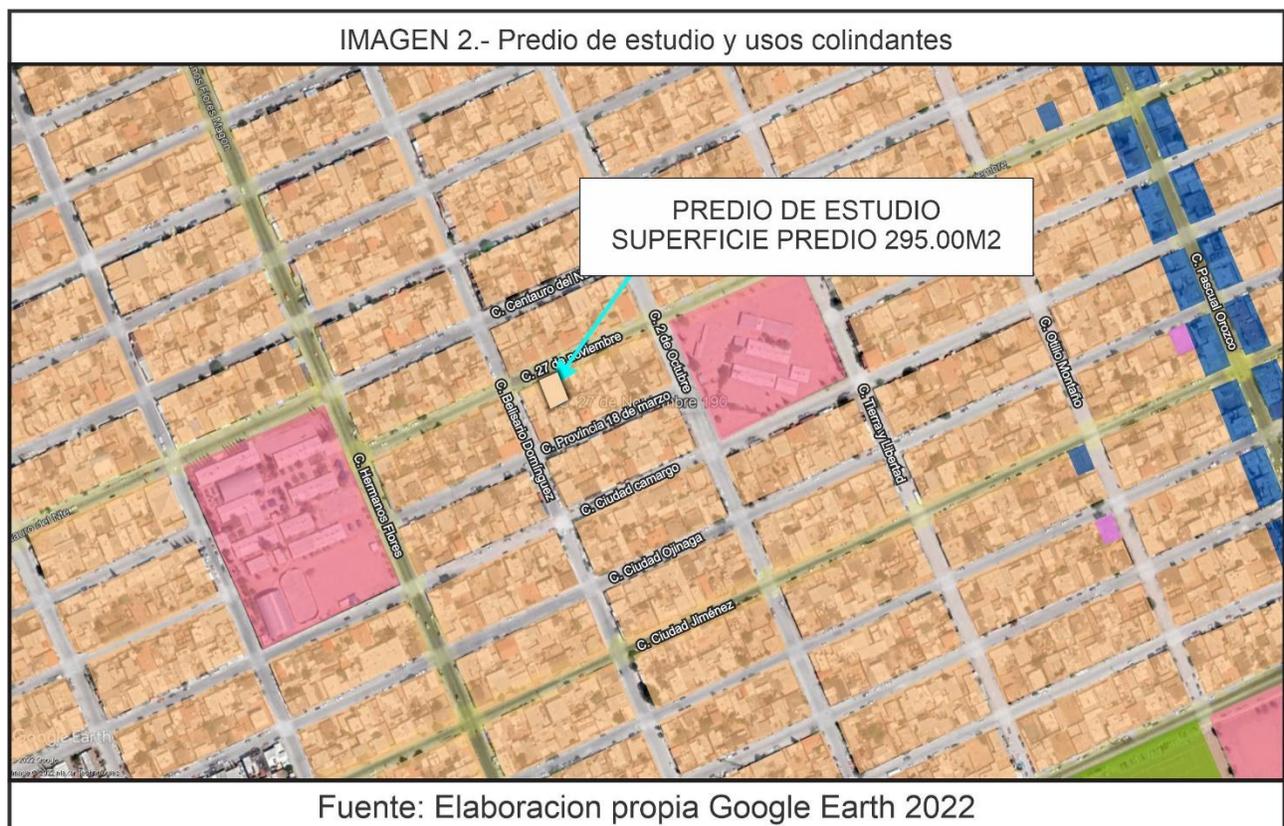
Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana para solicitar el cambio de uso de suelo en el predio de estudio, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza, así como las de tipo normativo que establece el PDU 2040, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, relacionadas con el aprovechamiento urbano y su compatibilidad, con la finalidad de sustentar la solicitud de cambio en el uso de suelo de actual de **Habitacional H35 a Mixto Moderado, con Giro de Taller Diseños Metálicos** para el lote ubicado en Calle 27 de noviembre Colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua, de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso de Mixto moderado solicitado, para el predio urbano que cuenta con servicios, con una superficie total de 295.00m² de superficie. **Ver Imágen 1.**



El análisis de las condiciones del sitio considera un radio de análisis de 1.0 kilómetro en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto moderado, con Giro de Taller Diseños Metálicos** El predio colinda al noreste con Calle 27 de noviembre, al suroeste con Lote 06, al sureste con Lote 11, al noroeste con el lote 09, así como también dan servicio al interior de la zona de estudio.

Esta vialidad da acceso, a lo largo de su trayectoria a diversas colonias y fraccionamientos dentro del polígono de estudio como son: Colonia Francisco Villa, Francisco Villa Nueva, Gloria, CTM, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35, usos de comercio y servicios, mixto intenso, mixto moderado, sobre la Avenida Tecnológico y Calle Pascual Orozco respectivamente. **Ver Imágen 2.**



Régimen de tenencia de la tierra

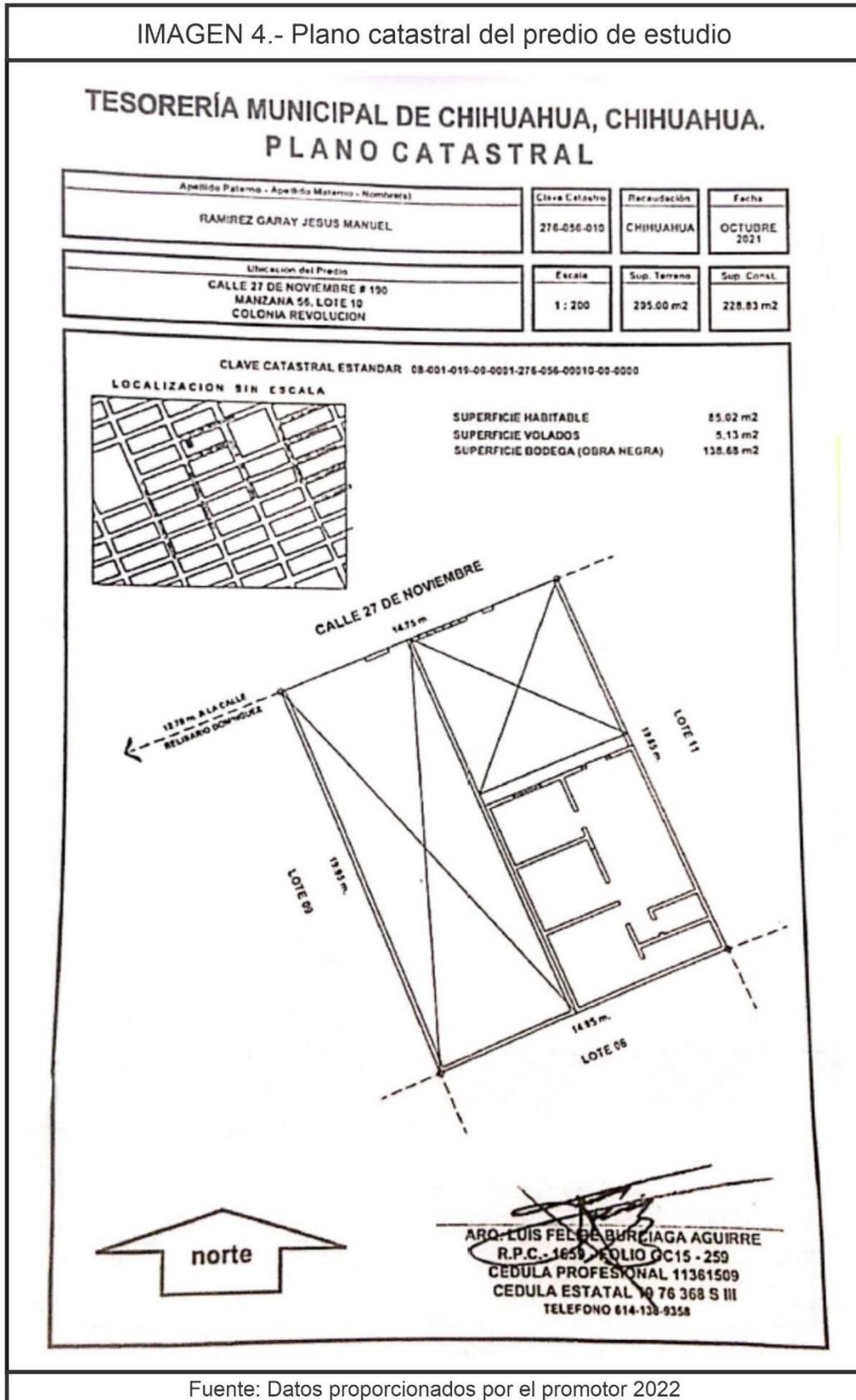
El predio de análisis cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos bajo la Inscripción 35 Folio 35 Libro 5343 Sección Primera, todo esto según certificado de existencia del Registro Público de la Propiedad, siendo propietario el Sr. Jesús Manuel Ramírez Garay, todo esto por el lote de terreno ubicado en Calle 27 de noviembre # 190 Colonia Revolución al noroeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 295.00m² de superficie en escrituras. **Ver Imágen 3.**

IMAGEN 3.- Vista del predio por calle 27 de noviembre



Fuente.- Imagen del sitio

IMAGEN 4.- Plano catastral del predio de estudio



Estructura urbana.

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

El predio se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, provista con servicios e infraestructuras: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios baldíos dispersos en el polígono, como no es el caso del predio de estudio.

En esta zona predomina el uso habitacional con densidad H35, así como usos Comercio y Servicios, Mixto Intenso y Mixto moderado, La vivienda existente se identifica bajo el esquema de vivienda por auto construcción, al norte, sur, este y oeste del polígono.

Existen áreas para el comercio sobre Calle Pascual Orozco y Av. Tecnológico, así como equipamientos de tipo barrial, colonias, y de tipo urbano en el Subcentro norte poniente. El predio se localiza al norte de la colonia Revolución colindante con Calle Belisario Domínguez.

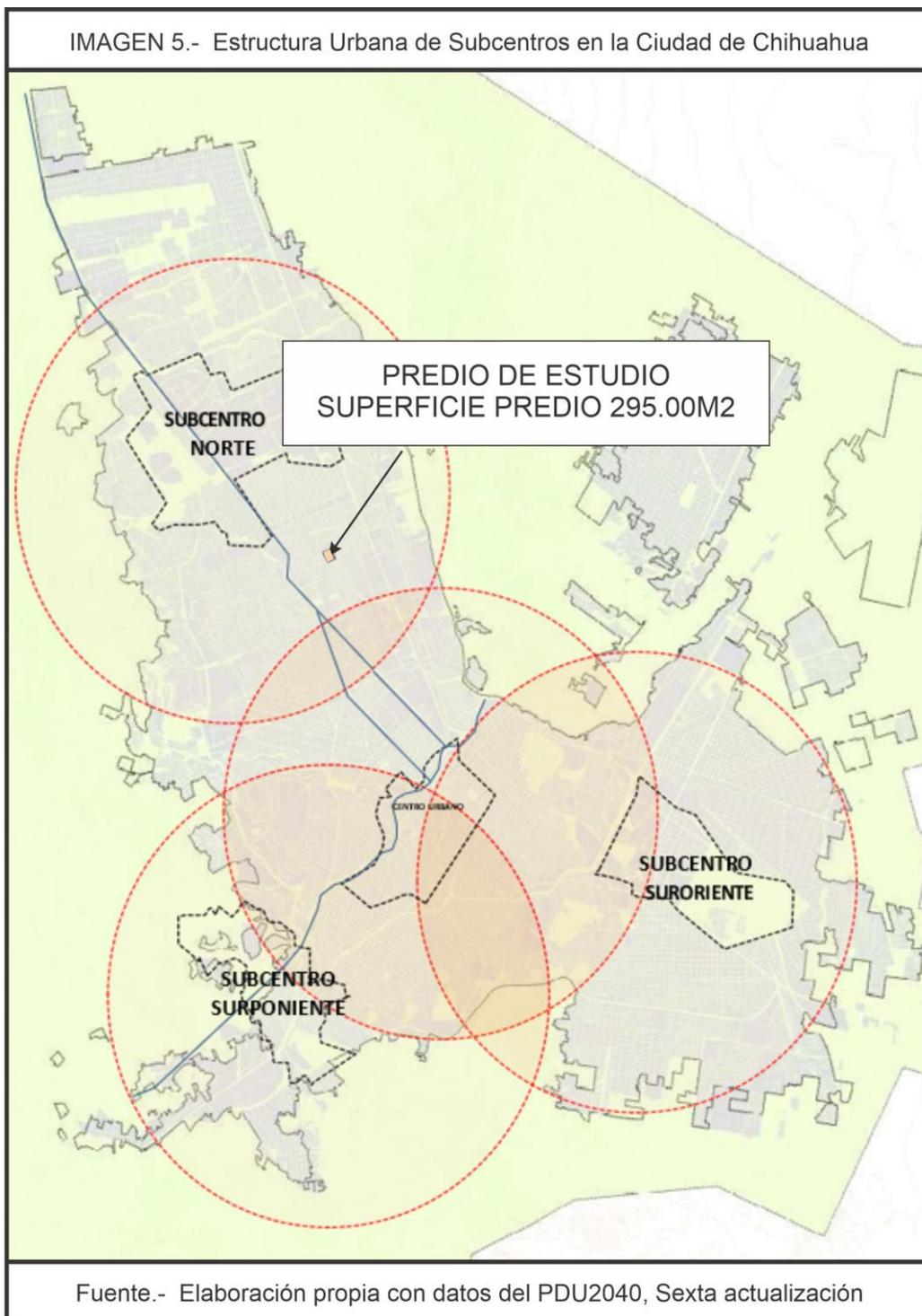
La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la Avenida Tecnológico, ya que le permite vincularse con importantes vialidades urbanas como la Calle Hermanos Flores Magón, así como vialidades regionales como Carretera Chihuahua-Juárez que comunica directamente con la región norte del estado

Este aprovechamiento productivo orientado a Mixto intenso y mixto moderado contribuya proveer empleo a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo solicitado es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, y que se encuentra colindante a la vialidad de tipo primaria como es la Avenida Tecnológico.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del Subcentro Norte, colindante a la vialidad de primer orden Avenida Tecnológico, y vialidades Secundarias Hermano Flores Magón, Pascual Orozco y que contienen la mayor parte del comercio y los servicios existentes en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto moderado, con Giro de Taller de Diseños Metálicos** existente en lotes cercanos al predio de estudio, y que permita aprovechamiento urbano relacionado con la utilización de un predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la consolidación de esta vialidad, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la consolidación de esta zona de la ciudad. **Ver imagen 5.**



III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

Según el INEGI, en su Censo de Población y Vivienda, 2020; el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 937,674 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%; lo que indica que la población es joven, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable. La zona de estudio cuenta con 18,800 habitantes.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2019, muestra que cerca de 1,785,404 cuenta con empleo; de la cual, el 39.1% corresponde a la población femenina, y el 60.9% corresponde a la población masculina. Con un salario promedio mensual de \$6,400 pesos.

De acuerdo con datos publicados por el INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2020, en cuanto al ingreso, se aprecia que de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda identificado en la zona se caracteriza por estar integrada en colonias. El número de viviendas en el polígono de estudio en el rango de 1.0 Km integran en conjunto 1,972 viviendas, de las cuales 1,629 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2020. De manera particular en la colonia Villa Nueva existe un total de 405 viviendas aproximadamente, ellas se caracterizan por ser edificadas por autoconstrucción

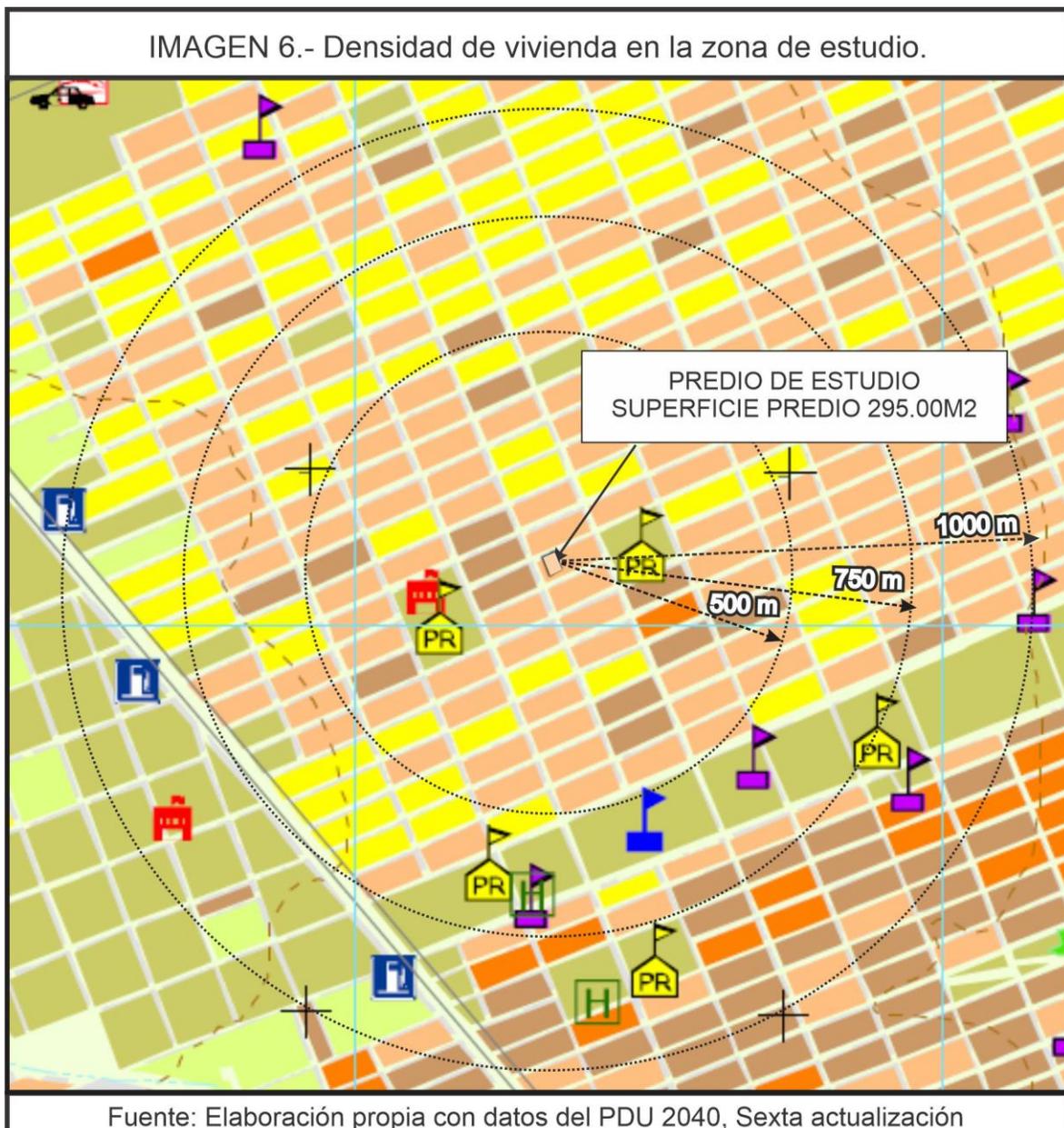
Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia Revolución, así como en las colonias y otros fraccionamientos, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

En la colonia Revolución donde se ubica el predio disponen de agua entubada 1795 viviendas, disponen de drenaje sanitario, y 1546 viviendas disponen de energía eléctrica.

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que quedan sujetos los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

De manera particular, este predio se ve favorecido por la dotación de infraestructura al estar integrado a esta zona, el cual cuenta con las infraestructuras de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario. **Ver imagen 6.**



Estructura urbana en la zona

El polígono donde se ubica el predio de estudio está compuesto por vivienda agrupada en colonias, y desarrollos habitacionales compuestos por colonias como: Deportistas, 24 de junio y Francisco Villa. **Ver imagen 7.**



Al interior de la zona de análisis, en un radio de 1km. en torno al predio, se identifica colonias, la cual se caracteriza por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo habitacional H35, H45 y H60, así como Mixto moderado, y mixto intenso sobre vialidades importantes como la Av. Tecnológico y C. Pascual Orozco. **Ver imagen 8.**



Existen zonas de comercio y servicios, mixto intenso, mixto moderado sobre las diversas vialidades locales al interior del polígono de estudio, como Av. Tecnológico, Calle Hermanos Flores Magón, Calle Pascual Orozco, Calle 27 de noviembre con establecimientos aislados de servicios, almacenes para productos no perecederos entre otros, y servicios especializados, como se ilustra a continuación. Por su parte, el predio propuesto para el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 al uso de suelo Mixto Suburbano, similar al uso de suelo de algunos lotes en la zona con giros que a continuación se describen.

De manera particular, la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento diferentes a Habitacional H35, en diversos lotes en un rango de 1000 metros alrededor del predio de estudio, que son diferentes al establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. **Ver tabla 1.**

TABLA 1.- Giros no habitacionales en torno al predio en estudio en un radio de 1 km.				
CASO	USO DE SUELO		GIRO ACTUAL EN EL PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA M2
	PDU	EXISTENTE		
1	Mixto intenso	Mixto intenso	Despachado correccaminos	202.73 m2
2	Mixto Moderado	Mixto Moderado	Auto Sayer Repintado automotriz	260.00 m2
3	Mixto Moderado	Mixto Moderado	Servicio Revolución	265.00 m2
4	Habitacional H35	Mixto	Lavadoras Polo	306.00 m2
5	Mixto intenso	Mixto intenso	Pescadería PROMAR	141.00 m2
6	Mixto intenso	Mixto intenso	Pinturas Sayer	139.00 m2
7	Mixto moderado	Mixto moderado	Refaccionaria Garcia	168.00 m2
8	Habitacional H35	Mixto	Servicio Gonzalez	141.00 m2
9	Mixto intenso	Mixto intenso	Refaccionaria Volks service	73.00 m2
10	Mixto moderado	Mixto moderado	Ferretería Materiales del pueblo	213.00 m2

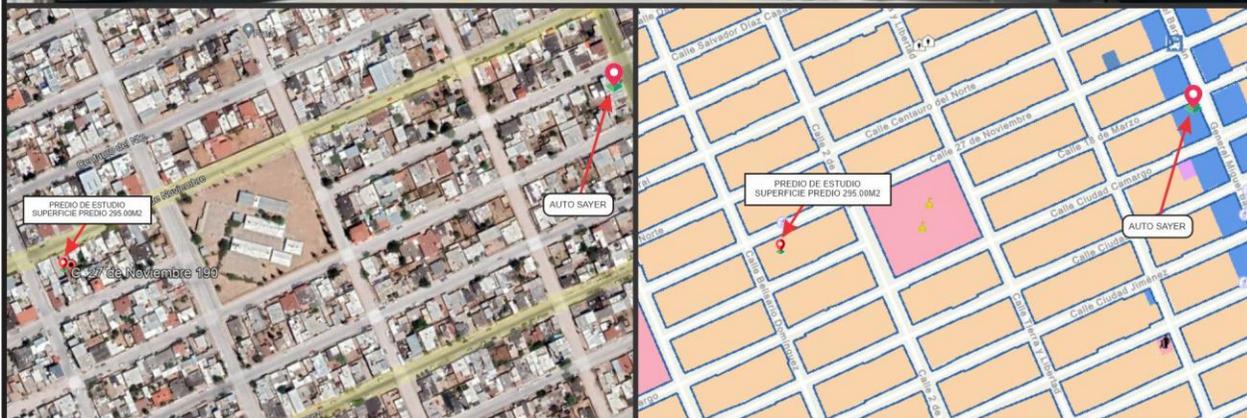
Fuente: Elaboración propia con datos de campo 2022

Caso 1: Desponchado “El Correcaminos”, localizado en Av. Tecnológico y Calle Centauro de Norte, al noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como bodega comercial. El predio tiene una superficie aproximada de 202.73 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Mixto Intenso. **Ver imagen 9**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 1	
	IMAGEN 9	Desponchado "El correcaminos"
Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021</i>		

Caso 2: Auto Sayer Repintado automotriz, localizado en calle 18 de marzo y calle Pascual Orozco al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como comercio dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 sexta Actualización es de Mixto moderado. El predio tiene una superficie aproximada de 260.00 m2. **Ver imagen 10**



<p>PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190</p>	<h2>CASO 2</h2>	
<p>PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190</p>	<h3>IMAGEN 10</h3>	<p>Auto Sayer Repintado automotriz</p>
	<p>Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021</i></p>	

Caso 3: Servicio Revolución, localizado en Calle Pascual Orozco y periodista Ignacio Rodríguez, al Noroeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 sexta Actualización es de Mixto moderado. El predio tiene una superficie aproximada de 265.00 m2. **Ver imagen 11.**



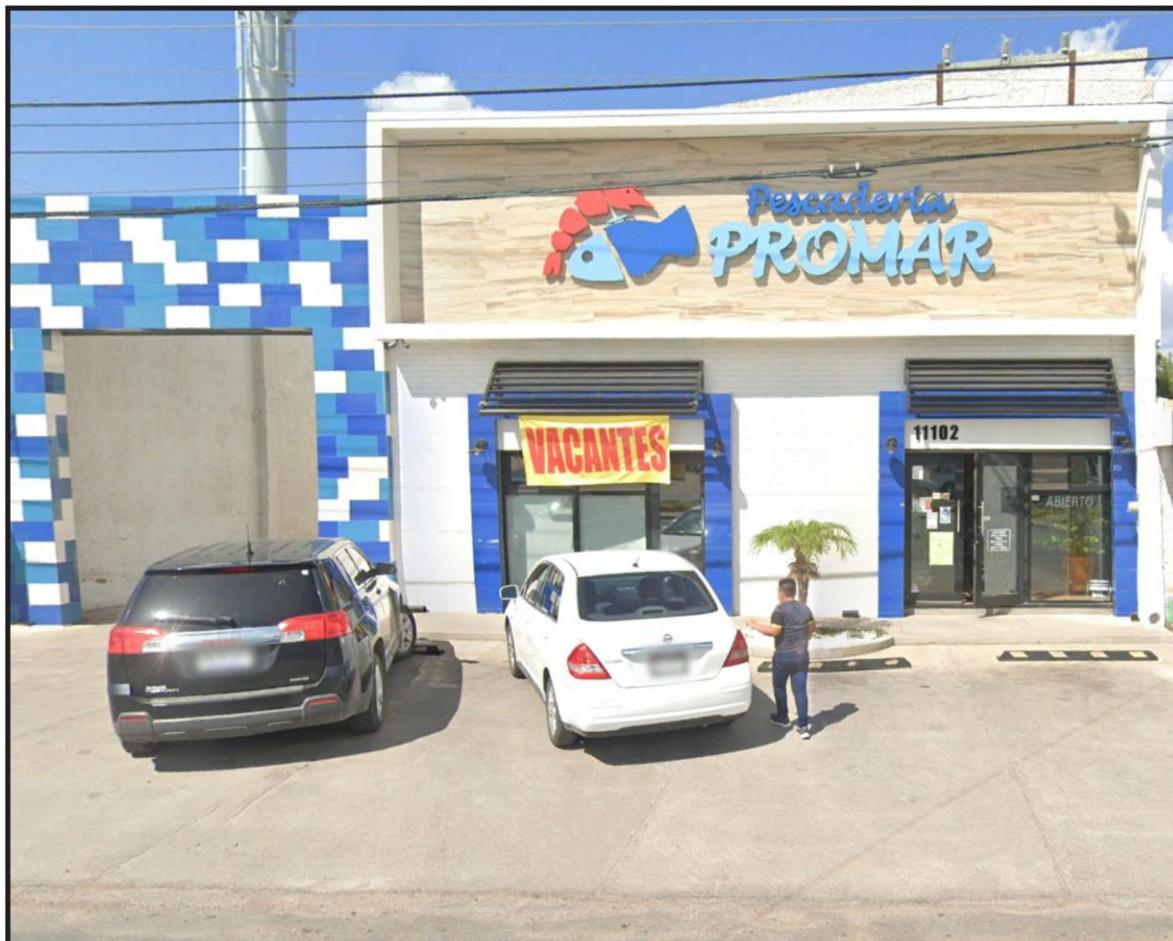
PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 3	
	IMAGEN 11	Servicio Revolución
Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021</i>		

Caso 4: Lavadoras Polo, localizado en Calle 27 de noviembre, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 Sexta Actualización es de habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 80.00 m2. **Ver imágenes 12**



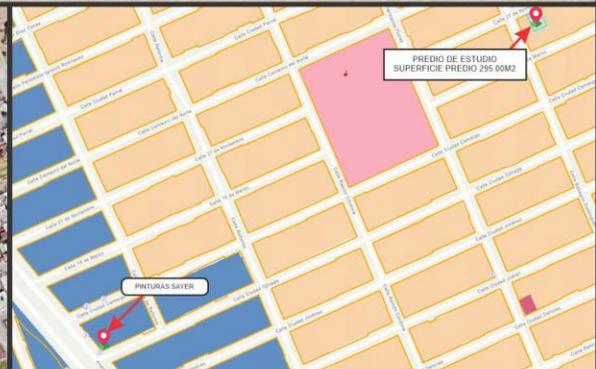
PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 4	
	IMAGEN 12	Lavadoras Polo
Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022</i> Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021		

Caso 5: Pescadería PROMAR, localizado en la Av. Tecnológico 11102, al noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como comercio. El predio tiene una superficie aproximada de 141.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Mixto intenso **Ver imágenes 13**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 5	
	IMAGEN 13	Pescadería PROMAR
Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021</i>		

Caso 6: Pinturas SAYER, localizado en la Av. Tecnológico 10698, al este del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como comercio. El predio tiene una superficie aproximada de 139.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Mixto intenso **Ver Imágen 14**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 6	
	IMAGEN 14	Pinturas SAYER
Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021</i>		

Caso 7: Refaccionaria Garcia, localizado en la calle Pascual Orozco y Calle Centauro del norte, al Oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 133.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado. **Ver Imágen**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	<h1>CASO 7</h1>	
	<h2>IMAGEN 15</h2>	Refaccionaria Garcia

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022
 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021*

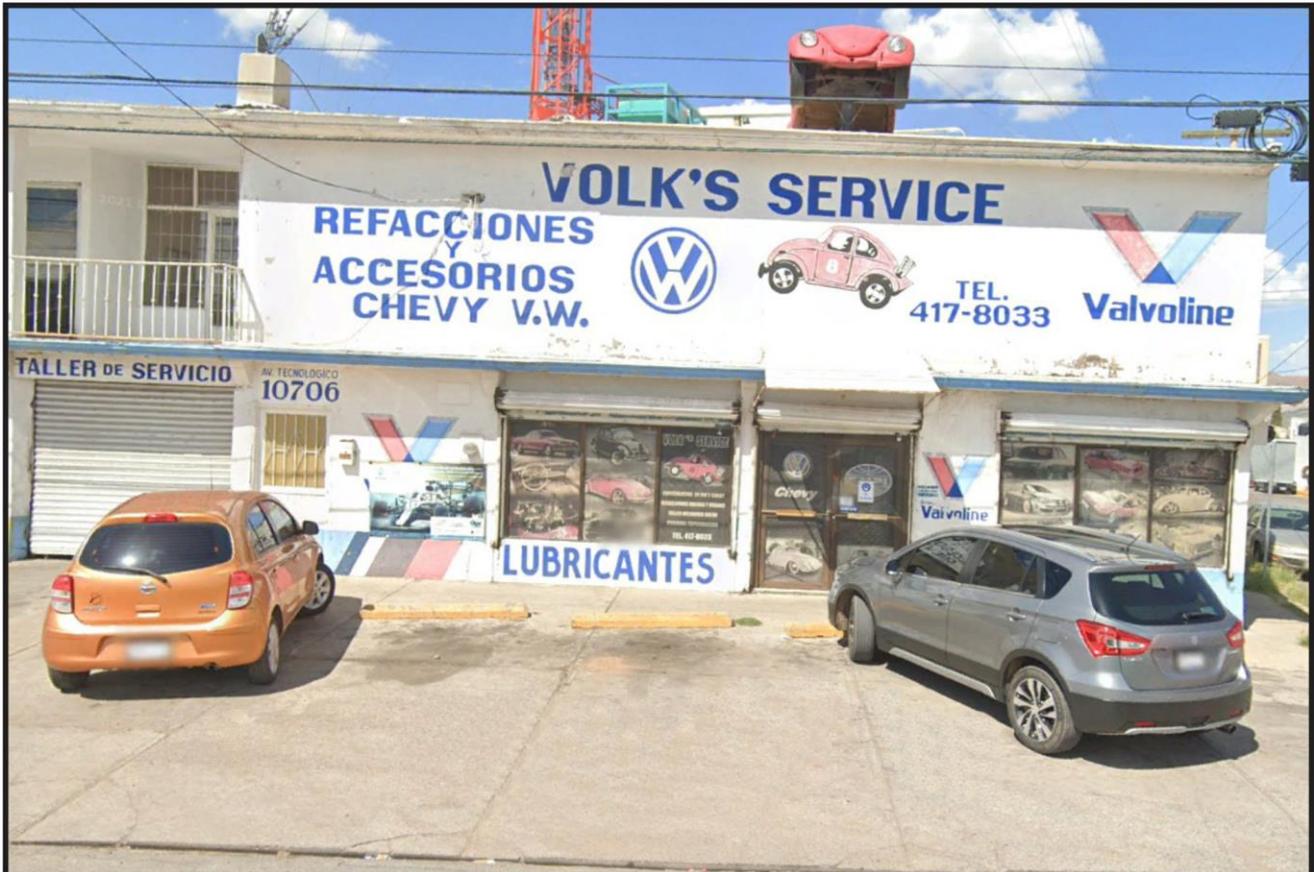
Caso 8: Servicio Gonzalez, localizado en la Calle 27 de noviembre, al norte del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Casa Habitación. El predio tiene una superficie aproximada de 245.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. **Ver imagen 16.**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	<h1>CASO 8</h1>	
	<h2>IMAGEN 16</h2>	Servicio Gonzalez

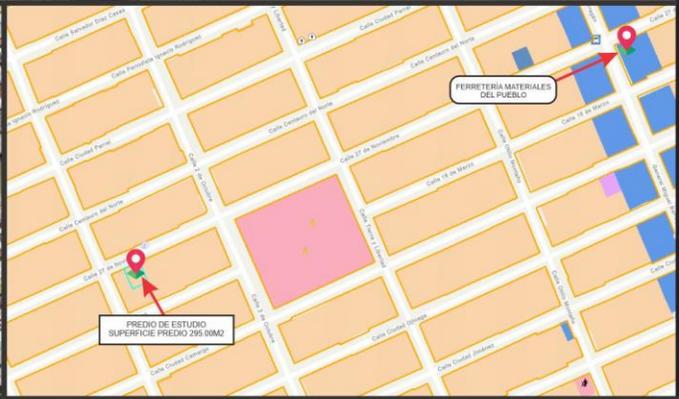
Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022
 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021*

Caso 9: Refaccionaria Volks Service, localizada en Av. Tecnológico, al noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Comercio. El predio tiene una superficie aproximada de 73.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Mixto intenso. **Ver imagen 17.**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 9	
	IMAGEN 17	Refaccionaria Volks service
Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022 Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021</i>		

Caso 10: Ferretería Materiales del pueblo, localizado en Calle Pascual Orozco y Calle 27 de noviembre, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 213.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Mixto moderado. **Ver imágenes 18.**



PROYECTO "CALLE 27 DE NOVIEMBRE # 190	CASO 10	
	IMAGEN 18	Ferretería Materiales del pueblo

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021*

Predio de estudio: El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a mixto moderado, cuenta con una superficie total de 295.00m² de superficie en escrituras y 295.00 m² de superficie física. Se localiza en Calle 27 de noviembre # 190 Col. Revolución al norte de la ciudad de Chihuahua. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización caracteriza al predio con un uso de suelo de Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de accesos y salidas a través de la Calle Ma. Elena Hernández, Av. Tecnológico además de otras perpendiculares a esta, que comunican con misma Calle Pascual Orozco. **Ver imagen 19.**

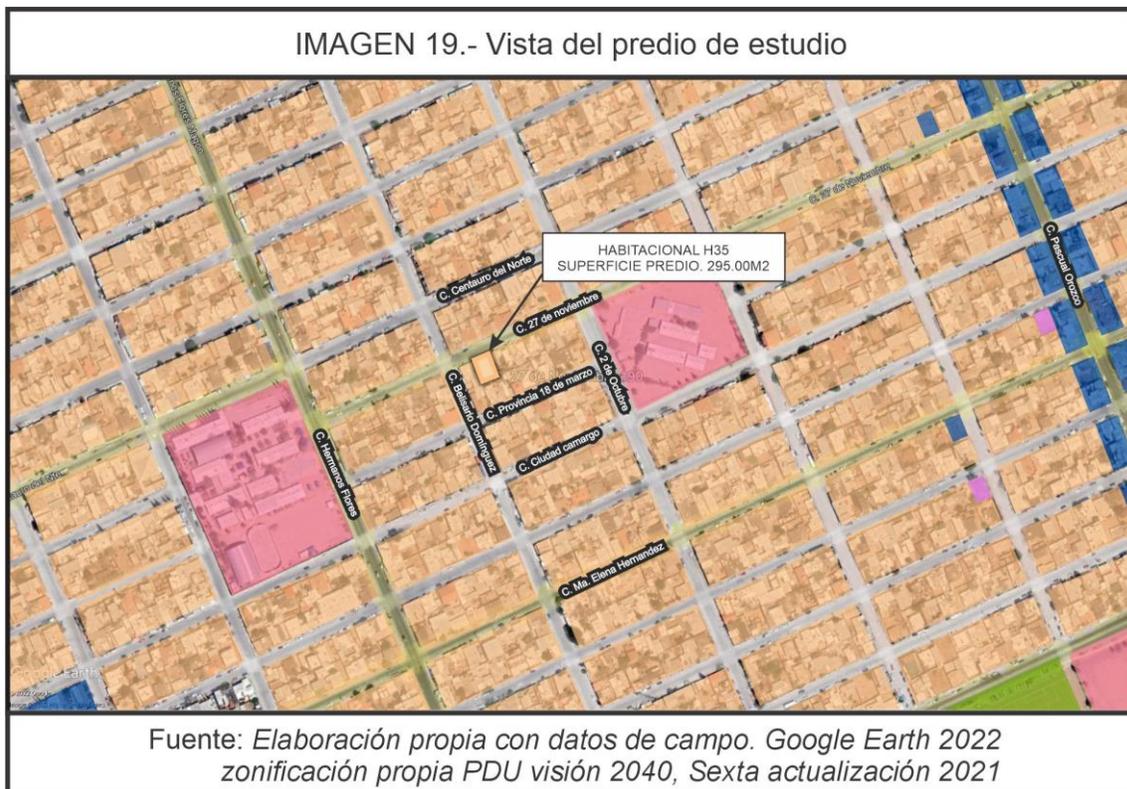


Imagen 20. Vista del punto de acceso al predio de estudio.



El predio de estudio propuesto para cambio de uso de suelo se localiza en zona urbana en consolidación que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública.

En el predio se pretende promover un cambio de uso de suelo a Mixto moderado, cumpliendo con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal, una vez que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado. Ver imágenes **21 y 22**.

Imagen 21. Acceso desde Calle 27 de noviembre contigua al predio de estudio.



Fuente: fotos del sitio. 2022.

Imagen 22. Acceso desde Calle Belisario Domínguez, contiguo al predio de estudio.



Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 2.

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

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

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

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo con los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 3.

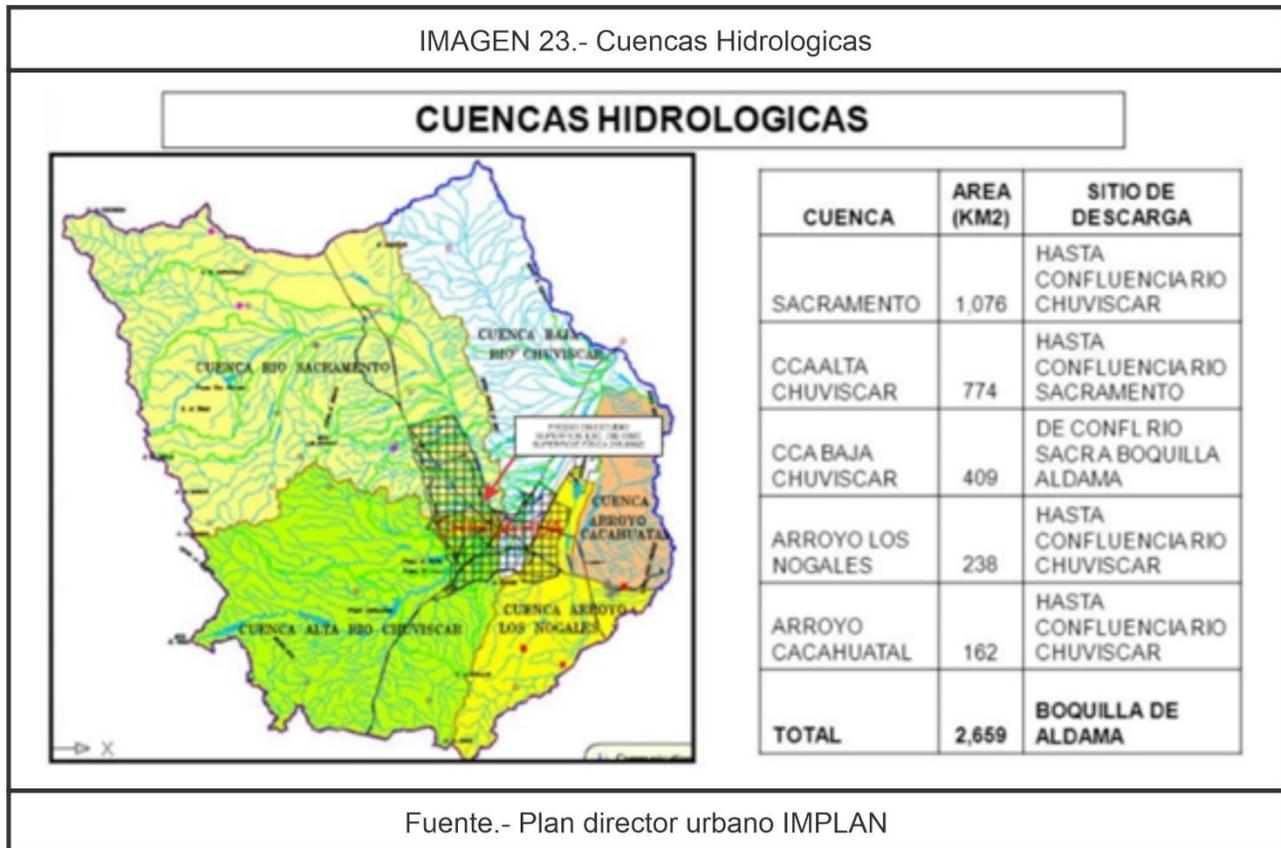
Tabla 3. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

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

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

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubicado al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. Esta cuenca hidrológica contiene la subcuenca denominada “Arroyo Magallanes”, es la más próxima al lugar de predio en estudio, no siendo peligrosa. **Ver imagen 23.**



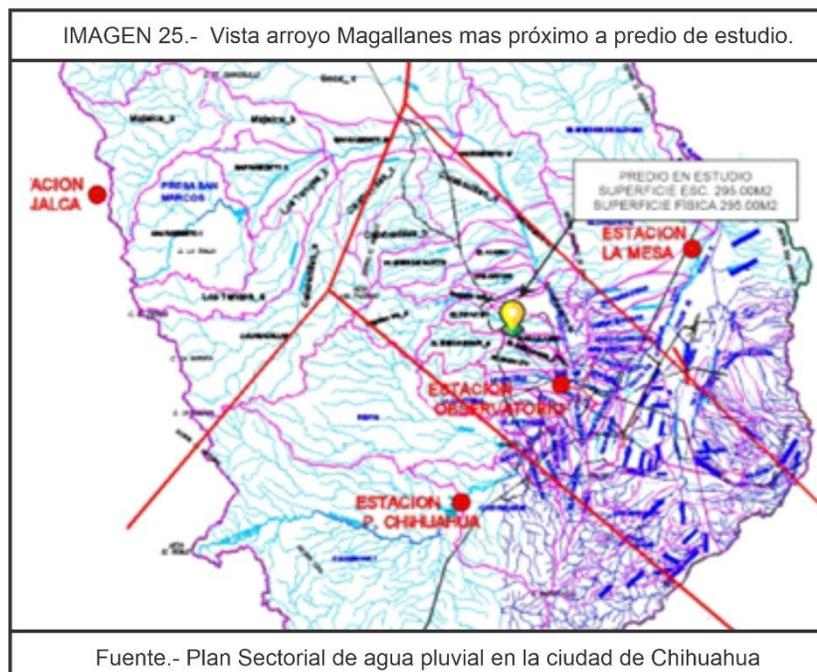
La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona norte de la cuenca hidrológica “Alta Río Chuviscar”, abarcan parte de la zona norte del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza parte de la zona urbana, la cual tiene algunas áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, asentamientos irregulares y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuviscar y la presa El Rejón ubicada en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el Río Chuviscar y Sacramento ubicado al norte y este respectivamente del polígono del estudio.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “Magallanes” que cruza el polígono de estudio en sentido noreste – sureste con trayectoria hacia el río Sacramento, su trayectoria cruza por las colonias Revolución, Nombre de Dios donde se localiza el predio de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos.

Este escurrimiento tiene una trayectoria a 4,568.00km. al sur del predio de estudio, siguiendo la trayectoria de las vías del ferrocarril Chihuahua-Ojinaga, localizadas al poniente del predio de estudio, con dirección al Río Sacramento, a cielo abierto. **Ver imágenes 24 y 25.**



Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de diversos arroyos que desembocan en el río Chuvistar y posteriormente Sacramento.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes que van del 2% al 5% en sentido poniente – oriente, estas condiciones topográficas permiten la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano, aquellas pendientes fluctúan entre 0% y 10%.

El predio analizado cuenta con un pendiente promedio del 2% en sentido suroeste – noreste, que lo hace apto para el aprovechamiento para la actividad productiva, motivo del cambio de uso de suelo solicitado a través del presente estudio de planeación, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo. **Ver imagen 26.**

Imagen 26. Topografía en la zona de estudio. Contigua al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio 2021.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa principalmente por encinos, y pinos localizados en los camellones ajardinados de las calles 27 de noviembre y Hermanos Flores Magón que cruzan el polígono de estudio, así como pinos, lilas, y arbustos, localizados en banquetas y patios de las viviendas de las colonias habitacionales. **Ver imagen 27.**



Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio está compuesto predominantemente por suelo Litosol, Regosol y Xerosol, en fase física Gravosa/Pedregosa y Clase textural media ($I+Re+Hh/2$ | $Re+Xh/2/P$ | $Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en toda la zona de estudio. **Ver imagen 28.**

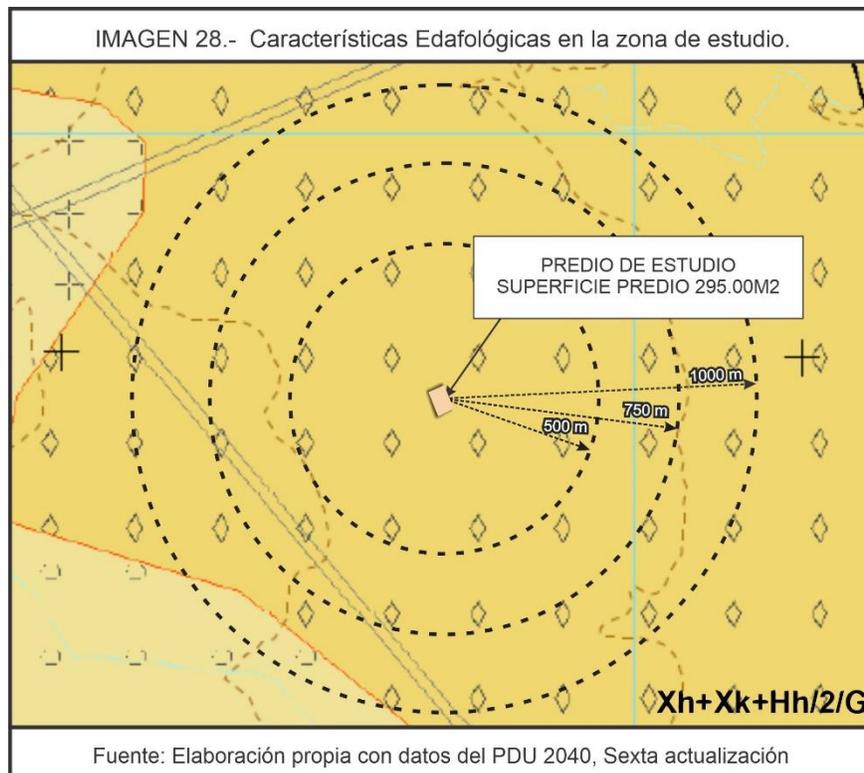


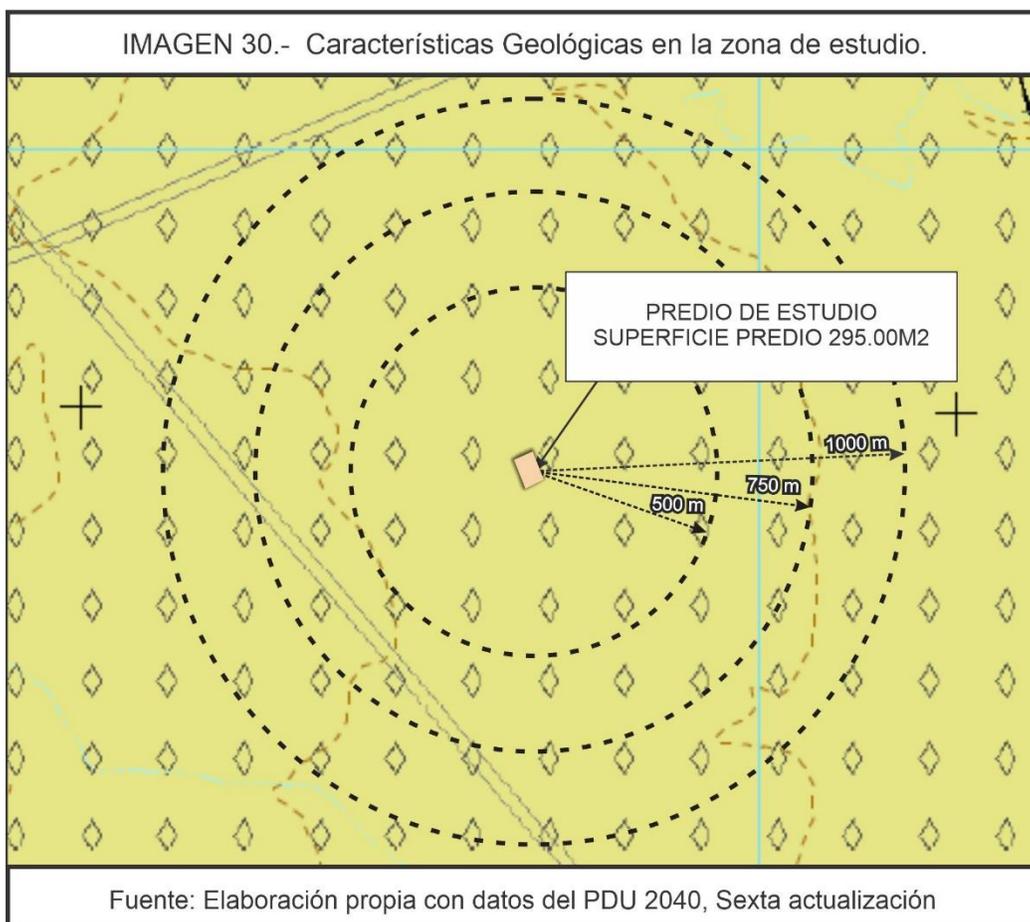


Imagen 29. Tipo de estratos de suelo de la zona de estudio. Calle Paracaidistas.
Fuente: Imágenes del sitio. 2022.

Geología

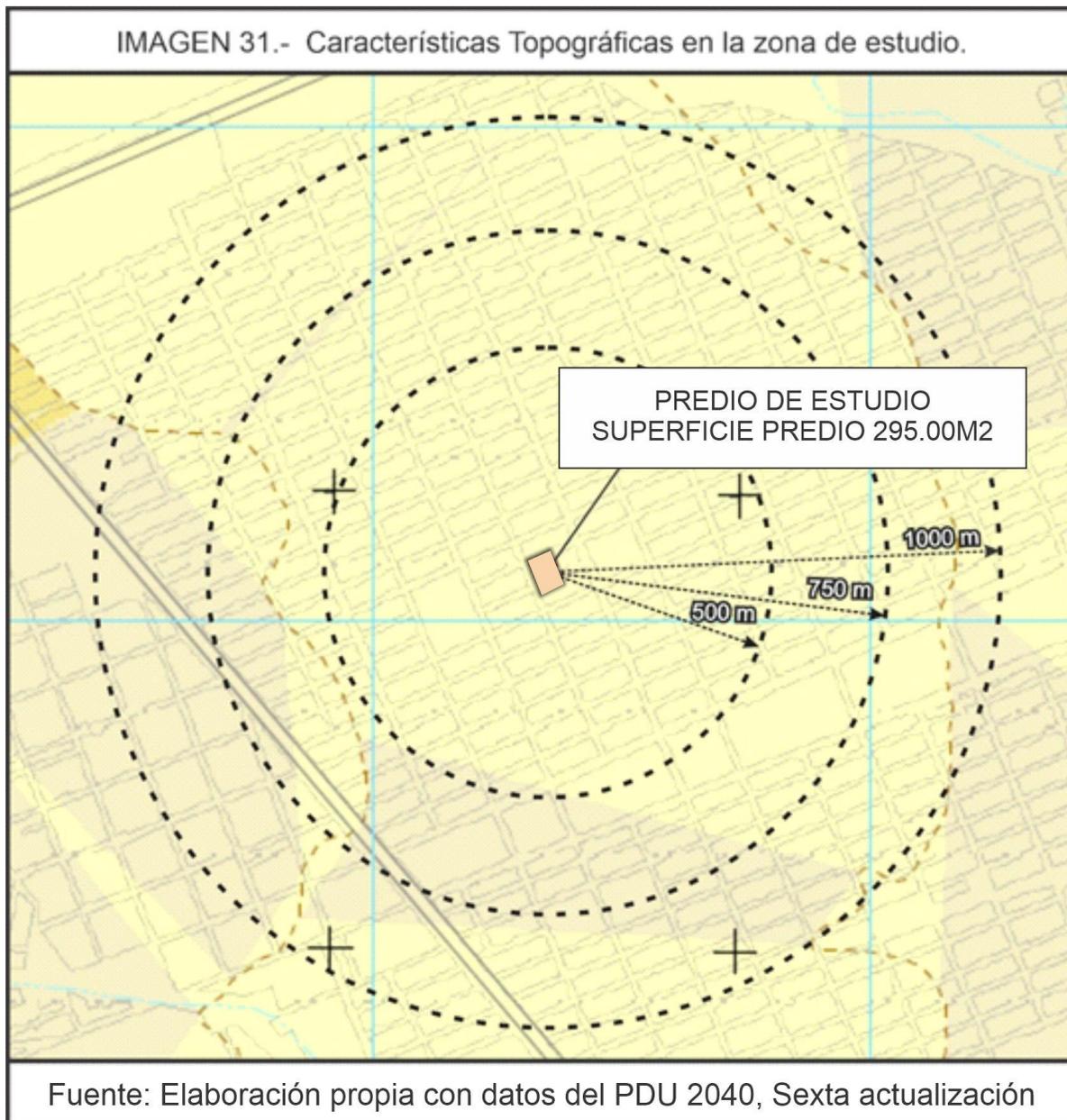
La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca ígnea extrusiva, así como por suelos de tipo Basalto.

En este tipo de suelo se ubica el predio en estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. **Ver imagen 30.**



Topografía

La zona de estudio se caracteriza con pendientes de moderadas a suaves con orientación sur-norte, con trayectoria al río Chuviscar, que cruza por los fraccionamientos y colonias establecidas en la zona. **Ver imagen 31**

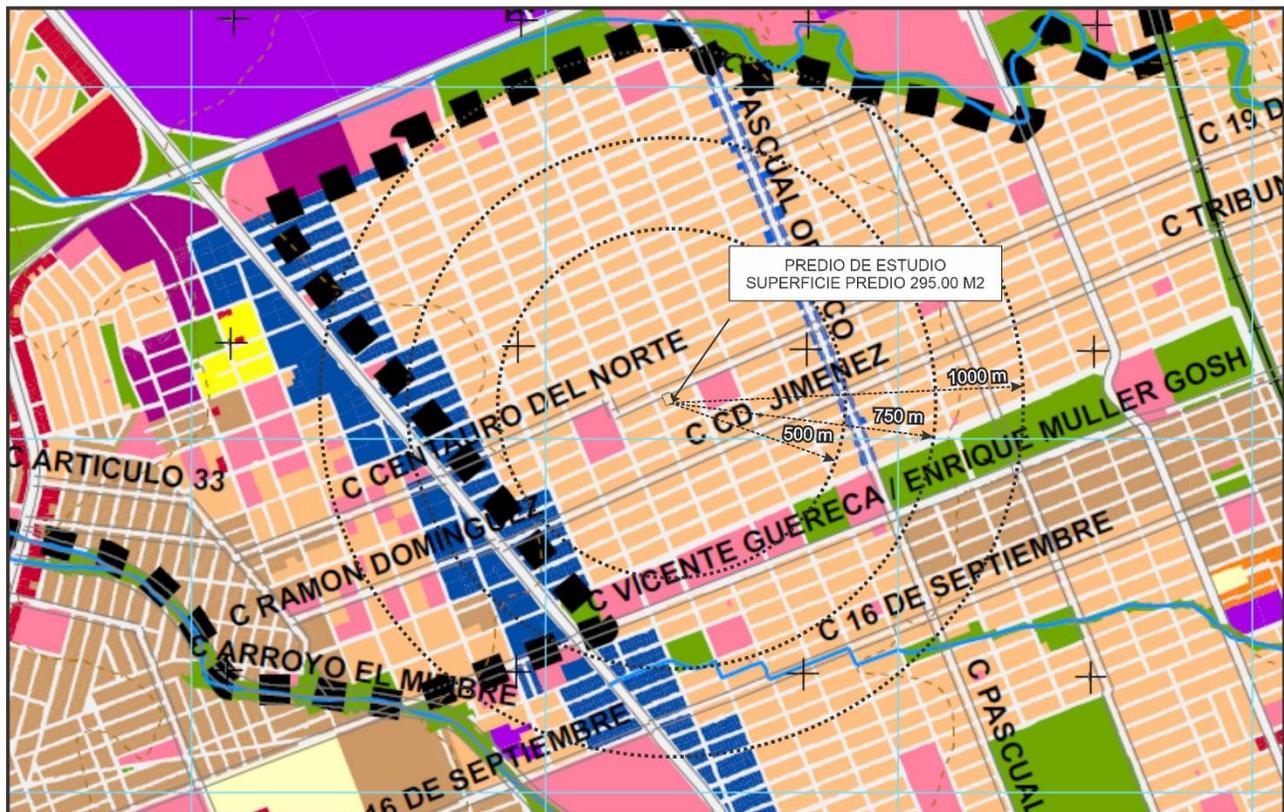


MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudios se caracterizan por su homogeneidad en cuanto a la vivienda baja, media y alta densidad, integrada en colonias, así como; áreas de comercio y servicios localizados a lo largo de la trayectoria de las vialidades de primer orden como Av. Tecnológico, Calle Ma. Elena Hernandez que conforman la estructura vial y que cruzan la zona de estudio. **Ver imagen 32.**

Imagen 32. Usos de suelo en colonias de la zona de estudio.



Fuente: PDU, visión 2040, Sexta actualización.

Existen áreas para equipamiento urbano orientadas a la recreación y deporte, así como la educación como: Jardín de niños y primarias, localizados al interior de las colonias habitacionales, así como Conalep II. Además de uso Comercio y Servicio sobre las vialidades principales como la Av. Tecnológico y Calle Ma. Elena Hernandez, la zona de estudio se encuentra dentro del subcentro norte poniente en el perímetro de este.

Fuera del polígono de estudio se localizan importantes equipamientos de cobertura urbana en las inmediaciones de Av. Tecnológico, dentro del Subcentro norte poniente, entre las que destacan, Estación de Bomberos, a una distancia aproximada de 2 km.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la calle Ma. Elena Hernandez, y Calle hermanos Flores Magón que conforman la estructura vial de la zona de estudio, por parte del PDU visión 2040, que atiende las necesidades de abasto de la población, para atender las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal que la población local demanda.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversas colonias de uso habitacional, aunado a las reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas provistas de comercio cercano a la vivienda, además de reducir el uso del vehículo en estos traslados. **Ver imagen 33.**

El uso que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es **Mixto moderado**, en el esquema de usos complementarios, deseables para un adecuado desarrollo de la zona, que promueva el proceso económico e la zona por su convivencia con usos escasos habitacional.

Imagen 33. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio 2022.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel barrial y vecinal de venta al menudeo, cercano a la vivienda. El uso que promueve el presente estudio para la obtención del cambio de uso de suelo a **Mixto Moderado** se orienta a la promoción de empleo, se sustenta en la existencia de este tipo de uso de suelo en cercanos colindantes al predio de estudio y existente algunas de las vialidades primarias cercanas, como el Calle Ma. Elena Hernandez, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. **Ver imagen 34.**

Imagen 34. Usos de suelo comercio y servicios en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio 2022.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, al este y sur del polígono se localiza vivienda con densidad H45 y H60, establecidos por el PDU visión 2040, y que están conformados por las colonias Revolución, Francisco Villa, Francisco Villa Nueva, Gloria.

La vivienda existente en la zona presenta dos tipologías: la edificada por autoconstrucción, y la edificada en serie, ubicada en los fraccionamientos promovidos por las empresas constructoras. **Ver imagen 35 y 36.**



Imagen 35 y 36. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio.

Fuente: Imágen de sitio Google Maps Street View 2022.

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del subcentro norte en donde destacan: Estación de bomberos, Cruz Roja, Centro Deportivo Tricentenario, así como la Estación de transporte BRT (Bowi) a una distancia aproximada de 1.5 km., **Ver imagen 37.**

Imagen 37. Equipamiento existente cercano a la zona de estudio.



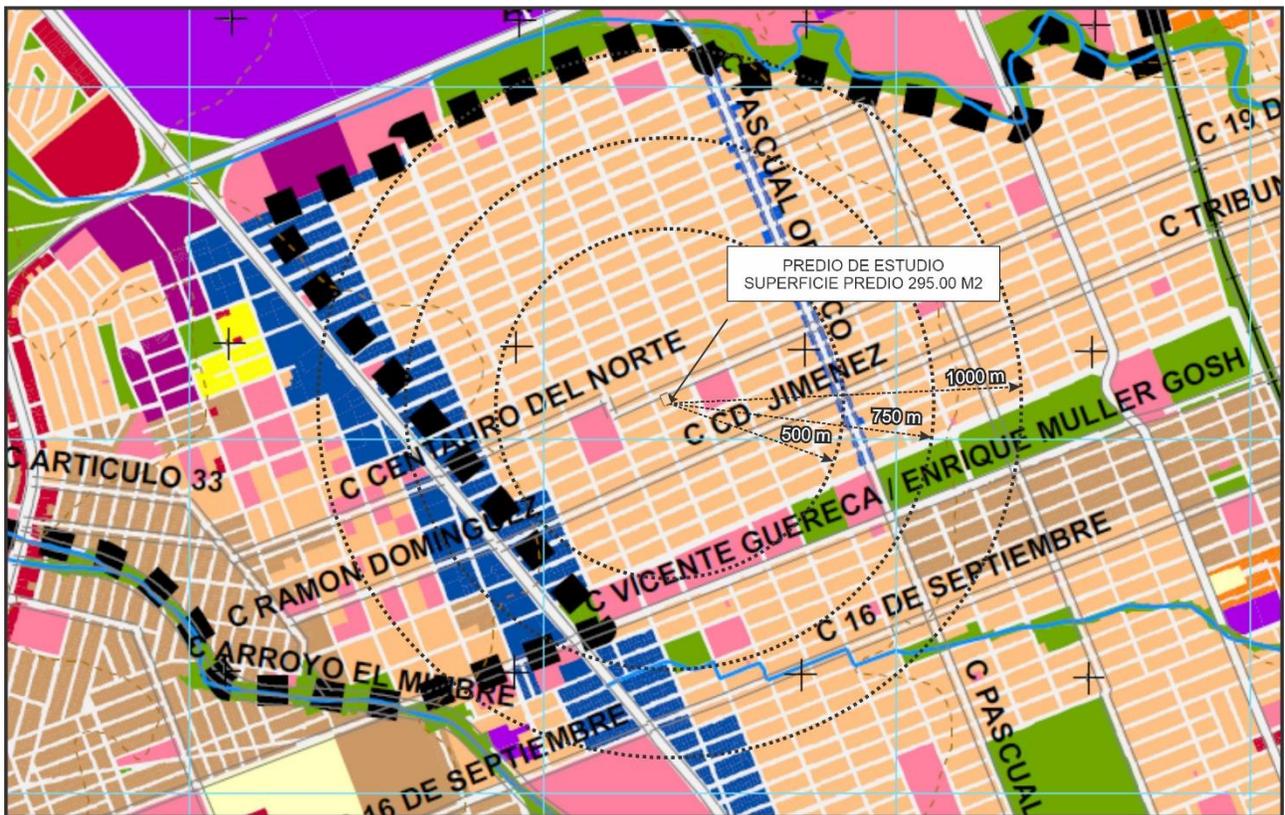
Fuente: Imágenes del sitio 2022.

El Predio de análisis.

El predio propuesto para el cambio uso de suelo a de **Habitacional H35 a Mixto Moderado con Giro de Taller Diseños Metálicos** presenta las siguientes características:

Normativamente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040, en su Sexta Actualización, asigna usos de suelo al predio de Habitacional H35 a una superficie de 295.00 m² de superficie en escrituras, propuesta para cambio de uso de suelo a **“Mixto Moderado”**. Ver imagen 38.

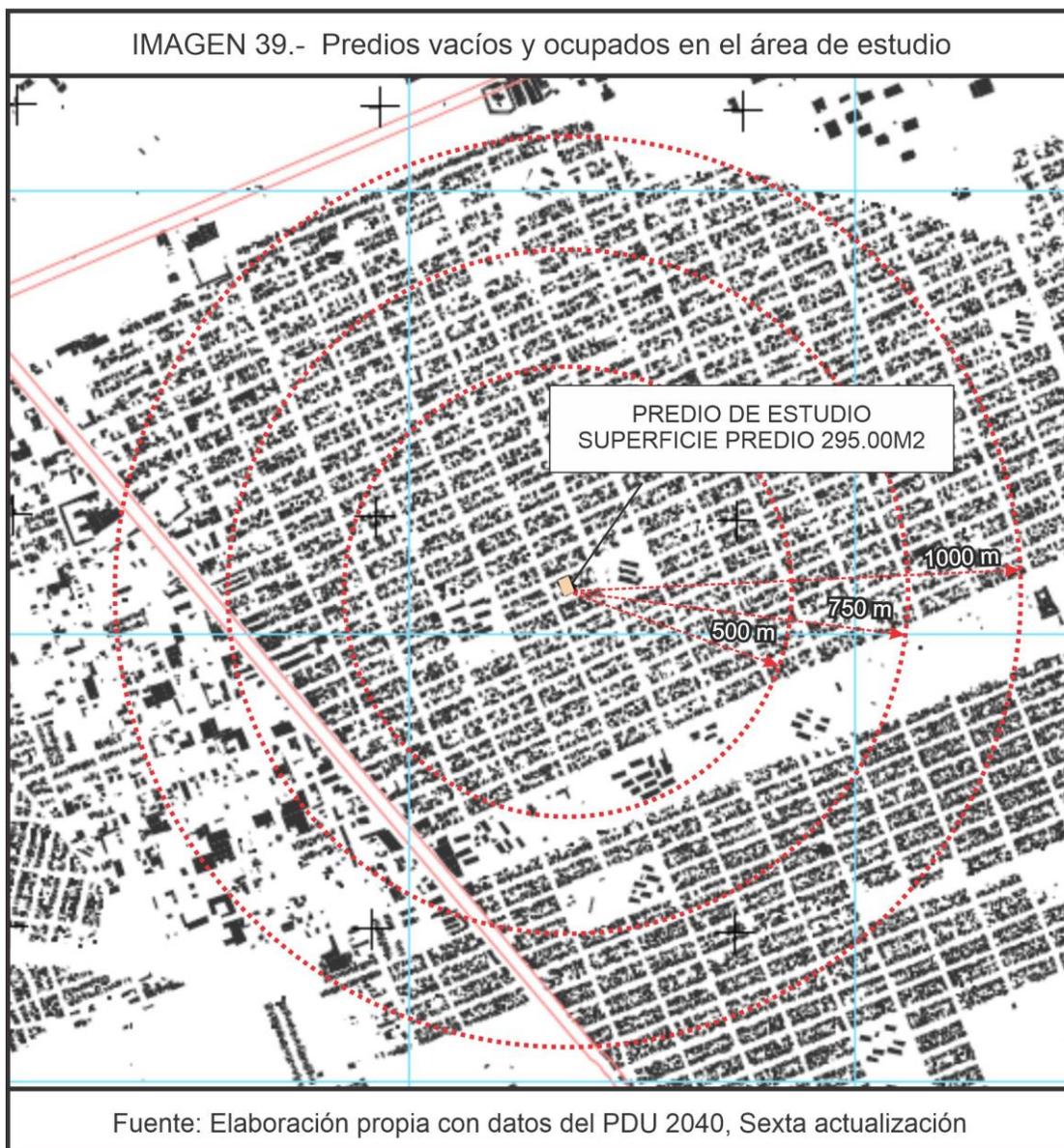
Imagen 38. Usos de suelo existente en la zona de estudio.



Fuente: Zonificación Secundaria. PDU2040, Sexta actualización.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad chihuahua, visión 2040, Sexta Actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotadas y mejor localizadas. **Ver imagen 39.**



Se aprecia diversos predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante al momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Según los datos del PDU, visión 2040, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo para **Mixto Moderado** se refiere a un lote ocupado colindante a predios subutilizados o baldíos, que no han sido desarrollados, pero que cuenta con las infraestructuras. **Ver imagen 40.**

Imagen 40. Predios baldíos en la zona de estudio.



Fuente: Imágen del sitio 2022.

IMÁGEN URBANA

La Imágen urbana de la zona de estudio está caracterizada por el continuo proceso de ocupación de lotes baldíos para el desarrollo de vivienda bajo el esquema de auto construcción y urbanización por constructora, así como por la consolidación de su estructura vial.

La zona se caracteriza por contar con cauces pluviales y arroyos intermitentes como el Arroyo “Magallanes”, el cual cruza la zona con rumbo al Río Sacramento.

Se observa que la zona está provista por sitios concentradores de actividades económicas localizadas sobre las principales vialidades como Av. Tecnológico y Calle Pascual Orozco caracterizados por locales comerciales, almacenes, y plazas de comercio.

La zona se caracteriza por tener vivienda bajo el esquema de auto construcción distribuida en colonias que presentan un continuo proceso de consolidación en su estructura vial, compuestas por predios de diversas dimensiones, y edificaciones dispersas, así como usos complementarios, enfocados al mixto moderado.

En torno al predio de estudio existen importantes vialidades para comunicar la zona y que se caracterizan por la concentración de vivienda en fraccionamientos localizados al norte del polígono de estudio, y predios sin desarrollar, servidos con infraestructuras de agua potable, alcantarillado sanitario, y electrificación.

La imagen actual de la Av. Tecnológico presenta un proceso de consolidación, donde el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado solicitado para el predio, promueve como ya se mencionó, el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, que fomenta el proceso de consolidación mediante la densificación del sitio a través del aprovechamiento complementario del suelo, donde se pretende utilizar para el servicios de reparaciones automotrices, que detone este proceso de consolidación, y que hasta el momento se ha caracterizado únicamente por la vivienda existente, sin atender importantes usos complementarios a la misma, como es el las actividades productivas que promueven el empleo en la zona compatible con la existente.

Esta condición retarda el desarrollo pleno de estas áreas, limitando el desarrollo del suelo ya servido y bien comunicado; promoviendo indirectamente el desarrollo de predios más distantes, con los consiguientes gastos de traslados para acceder a los servicios que presten, donde se encuentra el predio, contiene diversos usos comerciales, e industriales, que han surgido en años recientes, motivados por la ubicación y la demanda de la población. **Ver imagen 41.**

Imagen 41. Imagen vial en la zona de estudio.



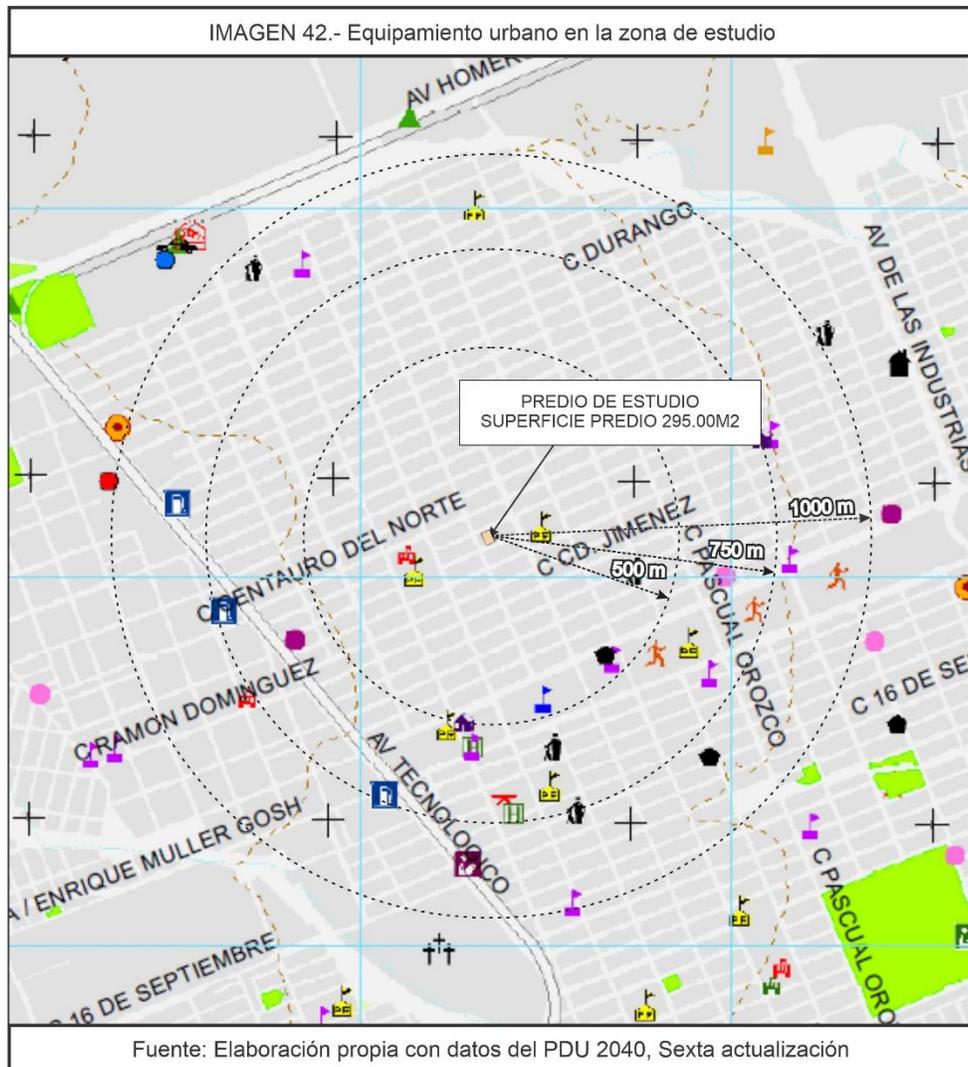
Fuente: Imágenes del sitio 2022.

Adicionalmente se identifica que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local de servicios que actualmente se desarrolla, una vez obtenido el uso de suelo Mixto moderado solicitado.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente en la zona de estudio se localiza en el Subcentro Norte, que es el concentrador de actividades de la zona, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040. Sexta actualización.

También se presentan dispersos sobre vialidades primarias y locales que cruzan la zona de estudio, así como al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que ofrece el servicio a la población de la zona de estudio, y a nivel urbano, como se describen a continuación. **Ver imagen 42**



Equipamiento de Servicios Públicos.

Existe equipamiento de Servicios urbanos, ubicado sobre la Av. Tecnológico, al oriente del predio de estudio representado por una estación de servicio de venta de gasolina y Estación de BRT BUS. **Ver imagen 43.**

Imagen 43.- Riesgo antropogénico, Gasolinera “Torre naranja”.



Fuente: Imágenes de sitio Google Maps Street View 2022.

Equipamiento de Recreación y deporte

En el equipamiento recreativo y deportivo, se cuenta con Canchas Basquetbol, Pista Aerobismo, Campo Futbol, Campo Béisbol.

Todas estas instalaciones deportivas se encuentran concentradas al interior del complejo denominado “Unidad Deportiva Nuevo Milenio”, localizado a 1.0 km. del predio de estudio, ubicada entre calles C. Vicente Guerrero y C. Ma. Elena Hernández. Cuenta con extensas áreas para el uso recreativo, caminata, juegos infantiles y áreas de descanso. **Ver imagen 44**

Imagen 44.-Equipamiento recreativo. Unidad Deportiva nuevo milenio.

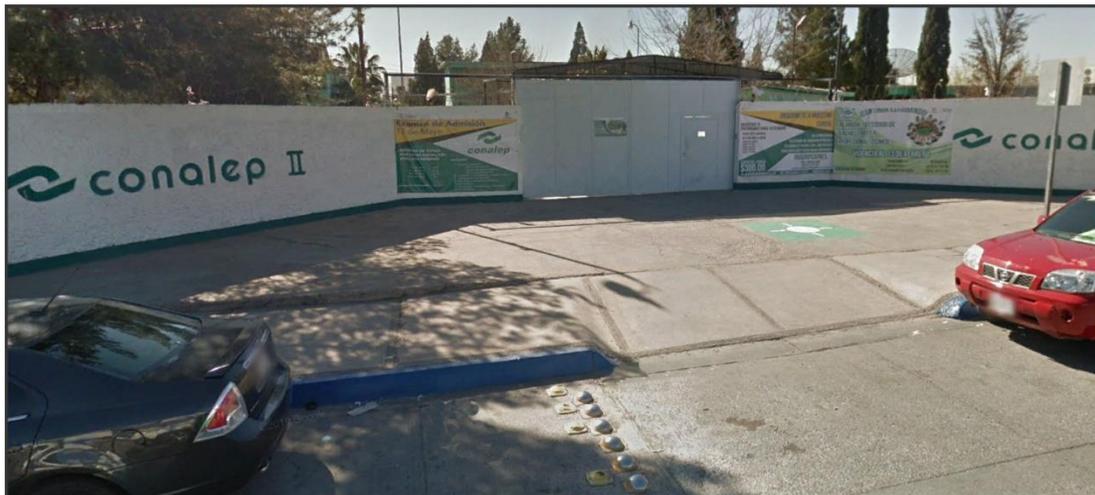


Fuente: Imágen del sitio 2022.

Equipamiento de educación.

Hacia el lado sureste del predio de estudio se encuentra el CONALEP II. **Ver imagen 45.**

Imagen 45.-Equipamiento Educativo: CONALEP II.



Fuente: Imágen del sitio 2022.

Equipamiento de salud y asistencia social

Los servicios de salud se presentan con el equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican el Centro Comunitario Villas Revolución, además, para la atención especializada con cobertura regional. Estos equipamientos están localizados sobre la Calle Ma. Elena Hernandez. **Ver imagen 46.**

Imágen 46. Equipamiento de salud y asistencia social.



Fuente: Imágen del sitio 2022.

Equipamiento de seguridad pública.

La zona cuenta con equipamientos para la prestación de servicios de emergencia y de seguridad pública, como las instalaciones de la Estación de Bomberos y comandancia de policía norte, localizadas en la Av. Homero, al norte de la zona de estudio.

La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Calle Héctor Córdova, Hermanos Flores Magón y Calle 27 de noviembre. **Ver imágen 47.**

Imágen 47.-Equipamiento de seguridad pública en la zona de estudio.

Fuente: Imágen del sitio 2022.



MOVILIDAD

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

Estructura vial

La vialidad más importante en la zona de estudio es la Av. Tecnológico, que es considerada vialidad de Primer Orden, de acuerdo con la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad chihuahua, visión 2040, sexta actualización ya que comunica al predio en estudio con otros sitios al norte y sur de la ciudad. Existen vialidades de tipo Secundaria que comunican la zona con el subcentro norte, el centro urbano como la calle Pascual Orozco. **Ver imagen 48.**



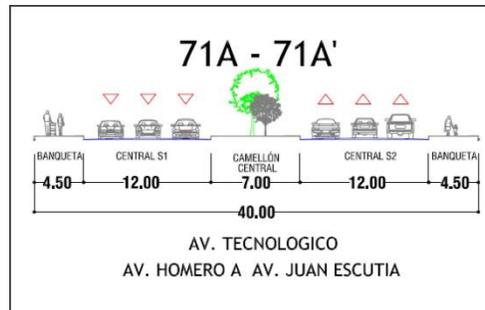
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales predominantes en la zona de estudio, y permite la conexión del predio de estudio, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como el Av. Tecnológico y Secundarias como calle Pascual Orozco entre otras, que tienen relación con el Predio, y que se describen a continuación.

Actualmente la Av. Tecnológico es una vialidad de primer orden que conecta gran parte de la ciudad, colinda con el predio de estudio, lo cual posibilita el acceso al predio de estudio, motivo del presente cambio de uso de suelo.

El estudio de cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado, con Giro de Taller Diseños Metálicos** no modifica la estructura vial establecida para el acceso al predio de estudio, ni la sección vial existente, y que respeta el alineamiento de la Av. Tecnológico, establecida para dar frente a vía pública reconocida.

Vialidad de Primer Orden. Av. Tecnológico, vialidad de Primer Orden con una sección variable de 20.00 m, con dos carriles centrales de circulación por sentido, con camellón central de 5.00 ancho, y banquetas peatonales laterales con variables. **Ver Imagen 49 y 50.**

Imagen 49. Vialidad De Primer Orden, Av. Tecnológico.



Fuente: PDU 2040, Sexta actualización.

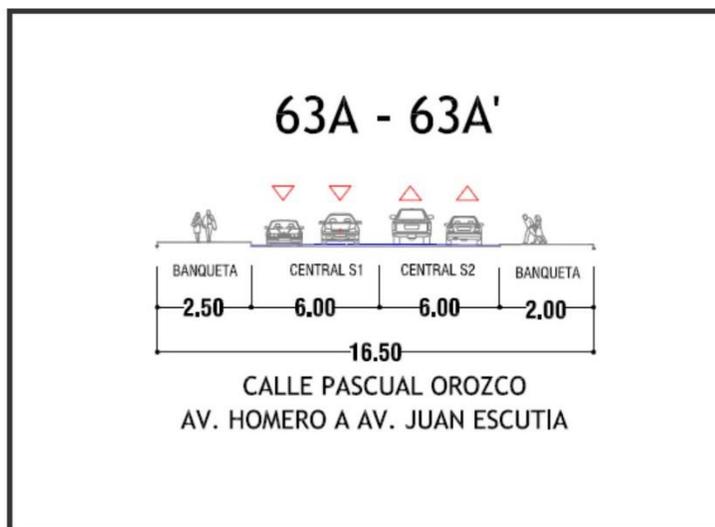
Imagen 50. Estructura vial en la zona Av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio 2022.

Vialidad Secundaria. Calle Pascual Orozco es una vialidad Secundaria, con sección variable de 16.00 m a 18.00 de ancho, con un carril de circulación por sentido, y banquetas con ancho variable. Ver Imágenes 51 y 52.

Imágen 51. Calle Secundaria Pascual Orozco



Fuente: PDU 2040, Sexta actualización 2016.

Imágen 52. Estructura vial en la zona, calle Pascual Orozco



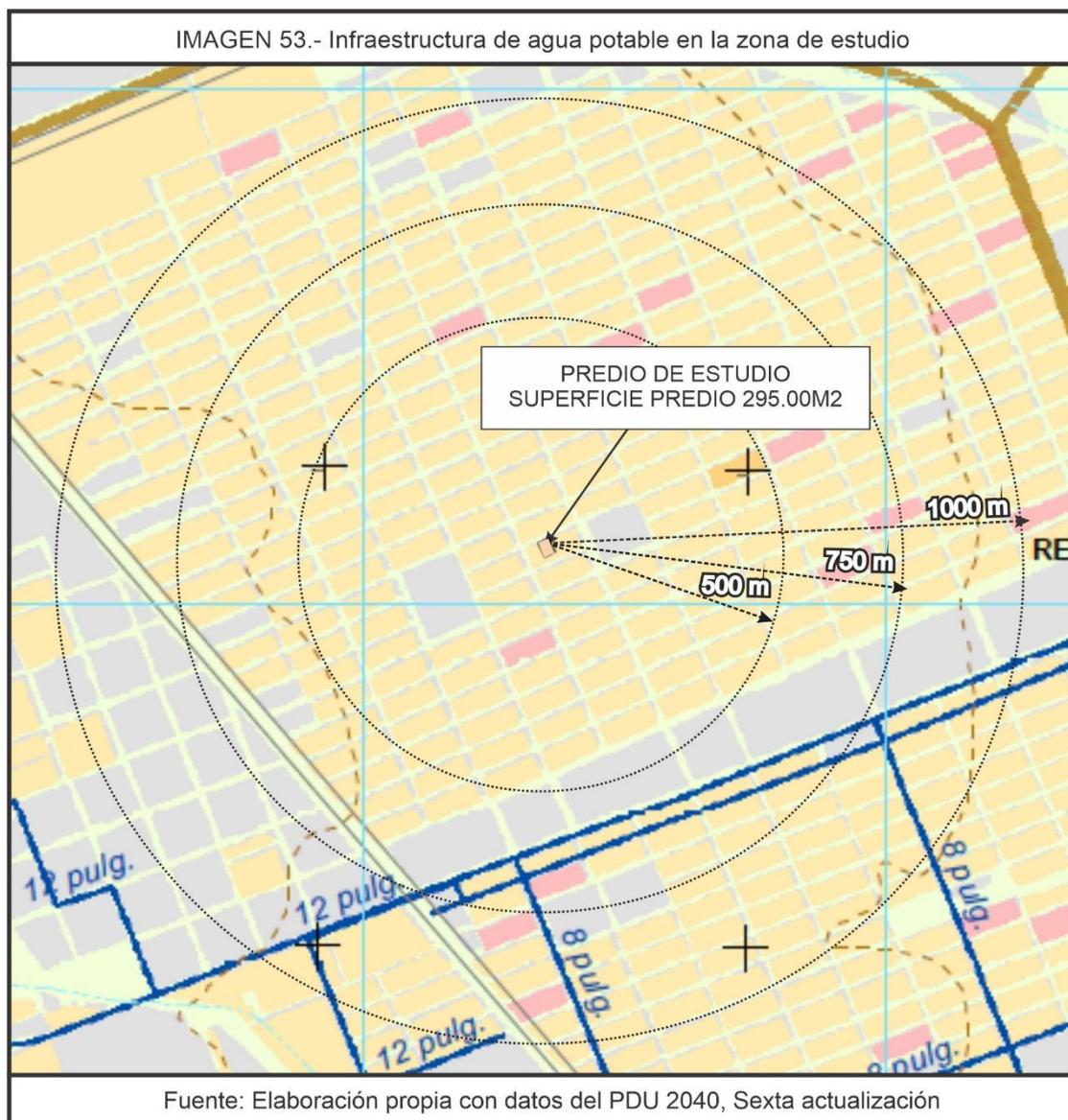
Fuente: Imágen del sitio 2022.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 12 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y habitacionales colindantes a donde se localiza el predio de estudio.

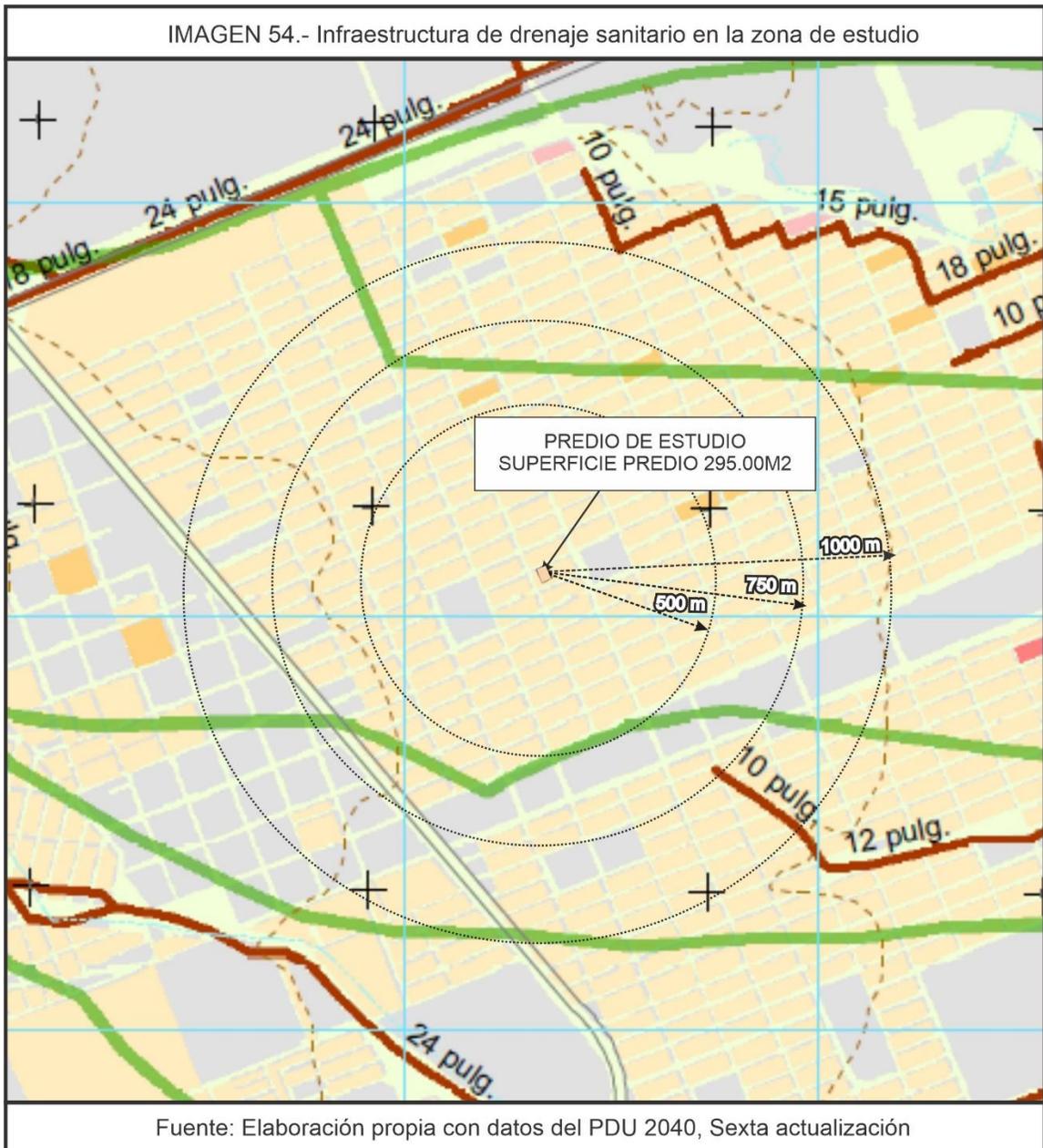
Se identifican diversas fuentes de abastecimiento de agua potable en la zona de estudio donde se ubica el predio de análisis, el agua se extrae del subsuelo mediante la infraestructura compuesta por los pozos "Revolución 1", localizados al suroeste del predio de estudio, que distribuye el agua a la red existente en la zona, y por gravedad desde el tanque de almacenamiento. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de estudio. **Ver Imágen 53.**



Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Villa, Revolución, existentes en el polígono de estudio.

De manera particular, la colonia Revolución donde se localiza el predio de estudio, cuenta con red de drenaje sanitario hacia la Av. homero, y por medio del trayecto de Arroyo magallanes, hacia el norte con diámetro de 10 y 12, donde se ubica el predio de estudio. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento norte. **Ver Imágen 54.**



Drenaje Pluvial

Las microcuencas hidrológicas existentes en la zona de estudio es arroyo magallanes pertenecientes a la cuenca hidrológica “Alta Río Chuviscar”, genera escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, originado por escurrimientos en la zona norte de la ciudad, y que cruza el polígono en sentido sureste – noroeste.

El río Sacramento, representa una de las principales corrientes fluviales de la ciudad, se ubica al este del polígono de estudio con una trayectoria en sentido suroeste–noreste.

Los escurrimientos generados por lluvia al interior del predio son desalojados hacia la Av. Tecnológico. **Ver imagen 55.**



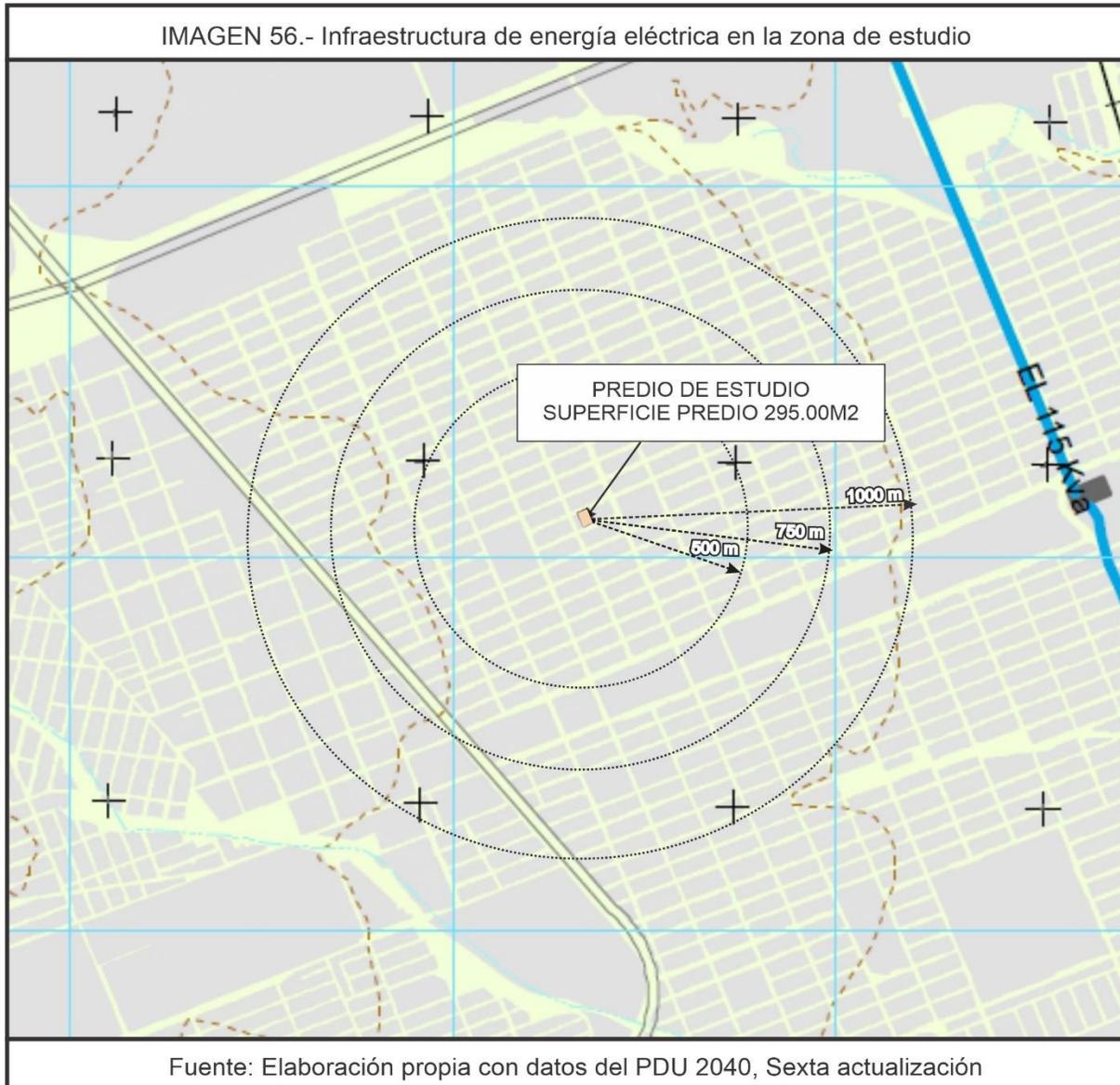
Imagen 55.- Escurrimientos pluviales en la zona, Arroyo Magallanes.

Fuente: Imágen del sitio. 2022.

Energía Eléctrica

El polígono de estudio agrupa diversos fraccionamientos, equipamiento y usos comerciales representados por establecimientos independientes. El sitio donde se localiza el predio de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. Industrias, localizada a 1.3 km al oeste del predio de estudio, con trayectoria al norte-sur; y su continuación por Av. Industrias. Se cuenta con una subestación eléctrica poniente ubicado en la C. Ma. Elena Hernández y Av. Industrias.

Esta localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de estudio que se promueve para el presente cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado. **Ver imágenes 56 y 57.**



Imágen 57.- Subestación eléctrica al Sureste del predio de estudio. C. Ma. Elena Hernandez y Av. Industrias



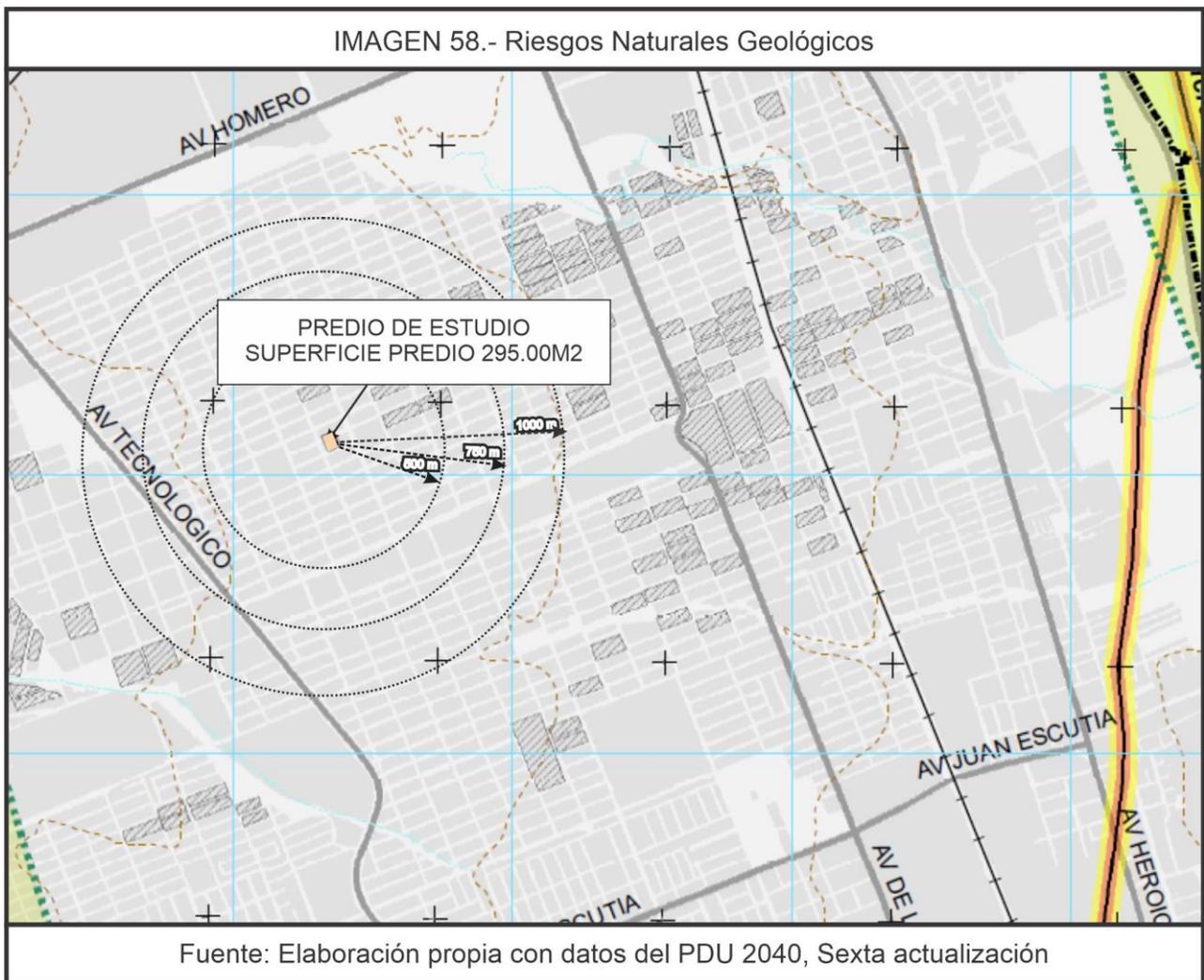
Fuente: Imágen del sitio 2022., Google Earth

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona de estudio se localiza aproximadamente a 2.9 km de distancia al suroeste del predio con una trayectoria en sentido sureste–noroeste, y corresponde a la falla denominada “Falla Santa Elena”. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular.

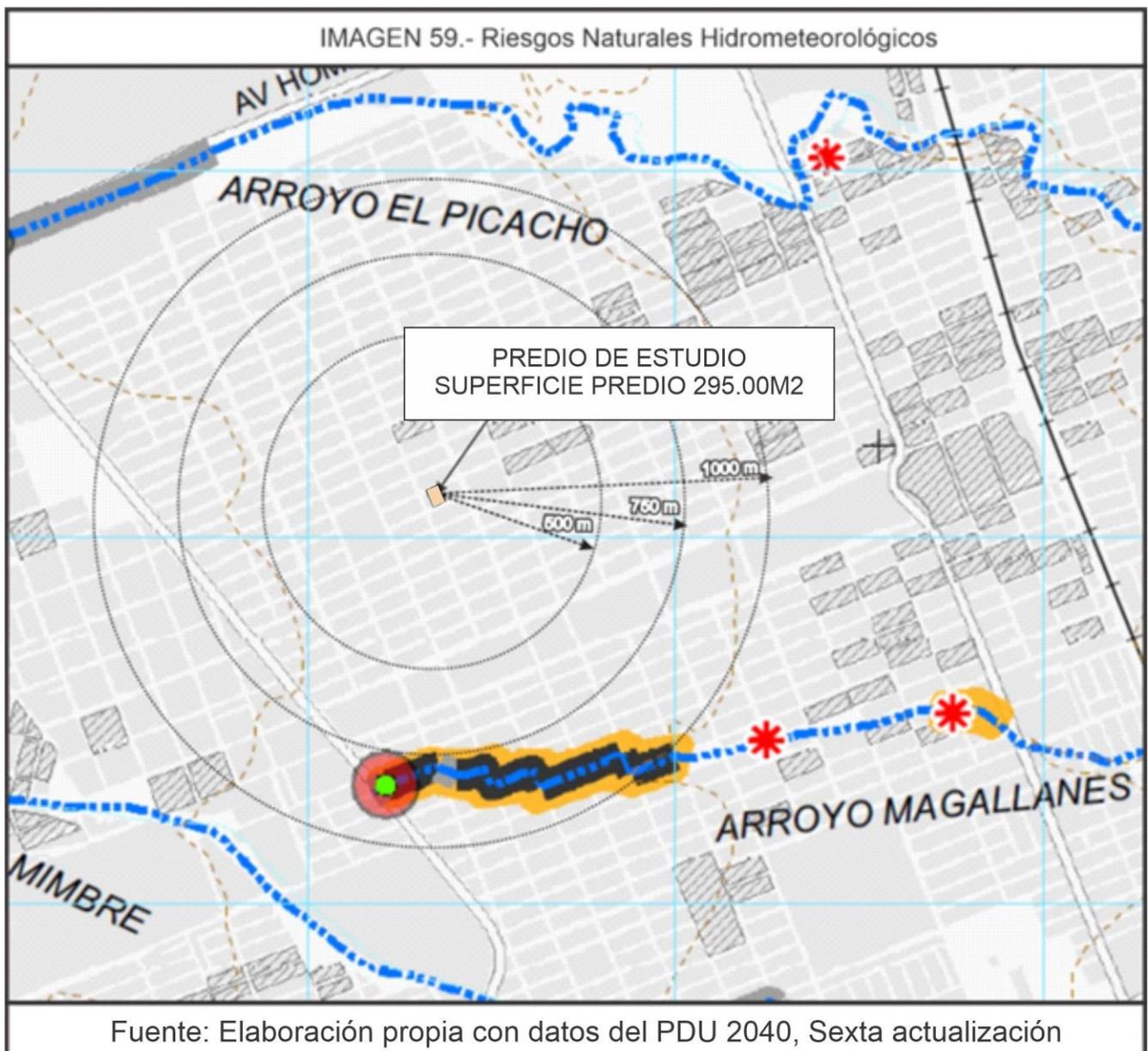
Este elemento de riesgo geológico identificado fuera de la zona de estudio no representa un riesgo para las actividades productivas desarrolladas al interior del predio, que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo a Mixto moderado. **Ver imagen 58.**



Riesgos Hidrometeorológicos

Se identifica que este Arroyo denominado "Magallanes" tiene su origen en la parte este de la ciudad y que pasa cerca del polígono de estudio, presentándose como un escurrimiento sin encausamiento hasta el polígono a 750 metros al este del predio de estudio.

Según datos del Atlas de Riesgos y del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, se observa que la zona en que se ubica el predio no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el aprovechamiento productivo existente al interior del predio, para promover el uso de suelo solicitado en el presente estudio. Ver imágenes 59 y 60.



Imágen 60.- Infraestructura pluvial. Vista del Arroyo Magallanes, al sur del predio.



Fuente: Imagen del sitio 2022.

En un rango de 1.2 km. al predio de estudio, se identifica las instalaciones de los servicios de emergencia de Bomberos para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, localizada en la avenida Homero, correspondiente a la Estación de Bomberos No. 3, dentro del Subcentro norte poniente.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Calle Ramon Córdova y su continuación por la Calle Amada Armendariz, hasta la Calle Hermanos Flores Magón, hasta la calle 27 de noviembre. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. **Ver imágen 61.**

Imágen 61- Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.

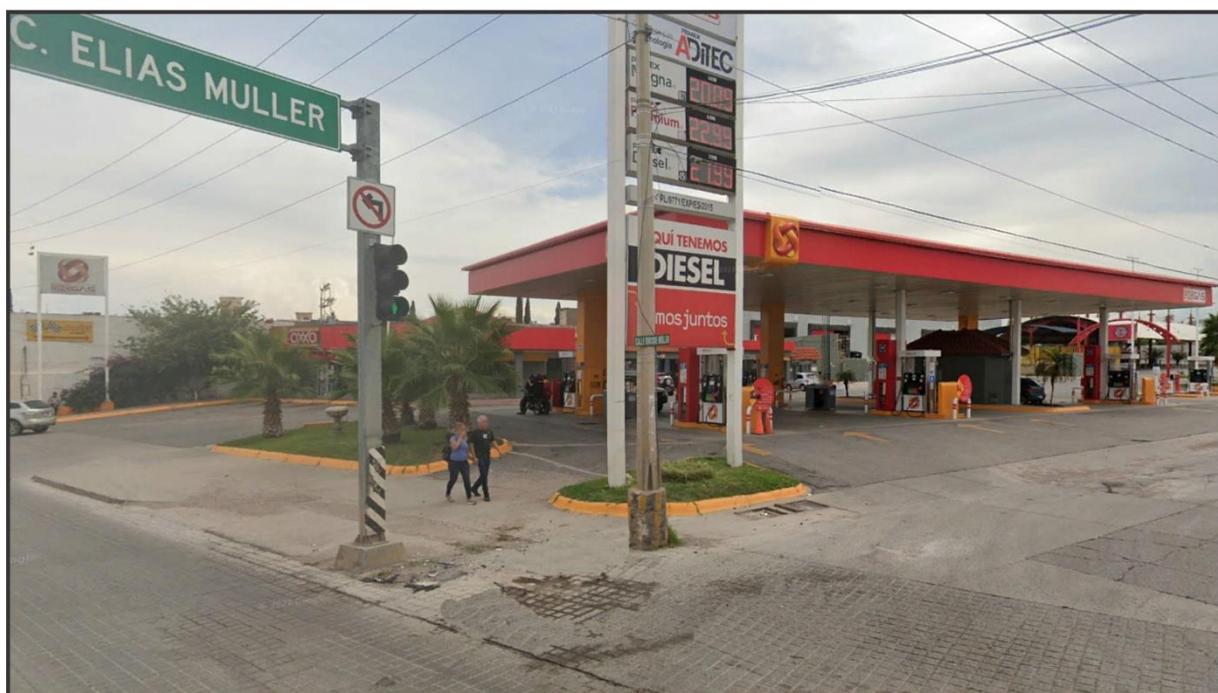


Fuente: Imágen del sitio 2022.

Riesgos químicos y tecnológicos.

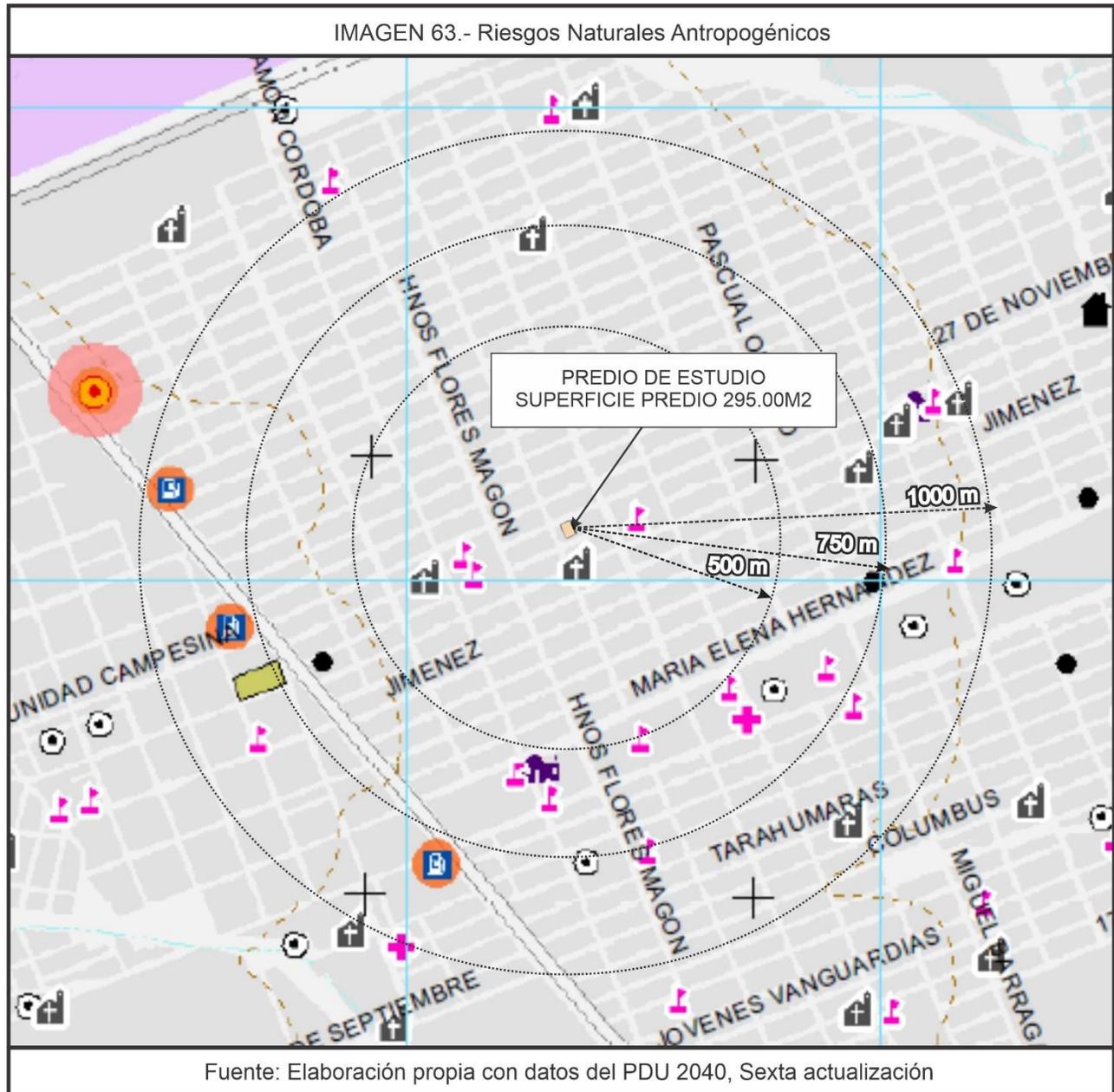
El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 135 metros al oeste del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "OXXO GAS", localizada en Av. Tecnológico y Calle Elías Müller. **Ver imagen 62.**

Imagen 62- Elemento de riesgo químico - tecnológico



Fuente: Imágen del sitio 2022.

Existen además de centros de concentración de personas como establecimientos como equipamientos: escuelas, y espacios recreativos distribuidos en las colonias habitacionales, localizados a una distancia de entre 450 m y 2,500 km. En las colonias colindantes al predio no se identifican elementos de potencial riesgo por explosión que generen riesgo para los habitantes del predio de estudio. **Ver imagen 63.**



Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, H45 y H60, así como Comercio y Servicios, y Equipamiento, entre otros usos, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 Sexta Actualización, que caracterizan la zona de crecimiento urbano de esta zona de la ciudad, los cuales están complementados por zonas provistas de comercio y servicios, mismas que se localizan colindantes a vialidades de primer orden como Av. Tecnológico, y primarias como C. 27 Noviembre calle sobre la que está ubicado el predio objeto de este estudio, también C. Hnos. Flores Magón, C. María Elena Hernández, C. Pascual Orozco, entre otras donde se localiza el predio de estudio. De manera particular, el predio en estudio tiene un uso de **Habitacional H35**, el cual se pretende cambiar a **Mixto Moderado**, existente en la zona de estudio.
- Sobre C. 27 Noviembre se propone el esquema de accesos y salidas al predio de estudio, para el desarrollo de actividades productivas, que se promoverá al interior del predio de estudio, el cual se hará aplicable en la etapa de autorización del uso de suelo “Mixto Moderado” promovido, de conformidad a lo establecido en la normatividad urbana municipal, para los usos de suelo, establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua **Sexta Actualización**.
- La zona de estudio está provista por una estructura vial al interior del polígono de estudio, posibilitando la accesibilidad al predio de estudio, y que lo vinculan con el resto del polígono, a través de Av. Tecnológico localizado al oeste del predio, y de Av. de las Industrias, localizado al este del predio de estudio.
- El predio cuenta con frente a C. 27 de noviembre constituida como vialidad de primaria en el polígono de estudio. Esta vialidad conduce los flujos vehiculares de los diferentes predios colindantes a la Av. Tecnológico en la colonia Revolución, y del propio predio de estudio, hacia otras, que le generan conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua.
- La zona de estudio cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, provista durante la etapa de desarrollo de la zona, así como del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las Autorizaciones otorgadas por el H. Ayuntamiento para los diversos fraccionamientos colindantes como: Francisco Villa Nueva, Francisco Villa, Gloria, Jardines del Norte, entre otros. Así mismo cuenta con servicios de alumbrado, y pavimentación que cubren las necesidades del predio. De manera particular el predio de estudio cuenta con las infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en la zona se concentra principalmente en el subcentro norte poniente, cubriendo las necesidades de la población en su área de influencia; a la recreación y deporte con Unidad Deportiva Nuevo Milenio; y al abasto con diferentes establecimientos de abarrotes localizados en el entorno de la C. Ma. Elena Hernández. Además, existen parques barriales al interior de las colonias de la zona.

- De manera particular, el equipamiento de los servicios públicos de Seguridad Pública con la Comandancia Norte de la Policía, y la Estación de Bomberos ubicadas sobre la Av. Homero, permiten brindar una capacidad de servicio a la zona de estudio en caso de contingencia en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- En cuanto a los riesgos, se identifican entorno al predio de estudio, uno de tipo antropogénico a 720 metros al oeste de predio y corresponde a una estación de gasolina denominada “Torre Naranja”, localizada en Av. Tecnológico.
- Por su parte, se identifica el escurrimiento del Arroyo Magallanes, cuya trayectoria cruza al sur del predio en sentido oeste-este con dirección al río Sacramento, el cual no representa un riesgo para la actividad productiva que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto “**Mixto Moderado**”.
- Aún y cuando la Zonificación Secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, asigna el uso de suelo de Habitacional H35 en la zona donde se localiza el predio de estudio y los lotes colindantes al mismo, existe diversos aprovechamientos urbanos con Mixto Moderado, giro de taller de diseños metálicos de lo cual favorece la compatibilidad entre los usos existentes con el uso solicitado, y cumplir con la normatividad urbana vigente para la zona.
- El objeto del presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a uso de **Mixto Moderado Giro de Taller de Diseños Metálicos** para el predio, ubicado en C. 27 de noviembre de la Colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 295.00m² de superficie en escrituras. Se considera que esta propuesta de uso es favorable debido a la compatibilidad que existe entre este uso propuesto y los usos similares existentes en el polígono de estudio donde se localiza el predio.

IV . NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Sexta actualización, así como también con los lineamientos y ejes establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2022-2027 y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios cercanos; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2022-2024

Conforme al Eje # 3 del Plan Estatal de Desarrollo de Gobierno del Estado de Chihuahua se sigue la estrategia de impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

LINEAS DE ACCIÓN

1. **Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.**
2. Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
3. Gestionar proyectos de rehabilitación de fachadas, centros históricos y edificios y monumentos con valor histórico.
4. Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
5. **Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.**
6. Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua 2021-2027

Dentro de los lineamientos del Eje 4 sobre Gobierno Eficaz y Eficiente se tiene que:

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Al considerar estas acciones y conforme lo que pretende el presente estudio al promover un cambio de uso de suelo **Habitacional a Mixto Moderado Giro Taller de Diseños Metálicos** se da impulso a la economía local siguiendo el lineamiento de fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040 Sexta Actualización.

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado Giro de Taller de Diseños Metálicos**.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de estudio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, compatible con el existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo considerado para la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Sexta Actualización, para el cambio de uso de suelo del predio de estudio con **Habitacional H35 a Mixto Moderado** ubicado en Calle 27 de noviembre # 190 Colonia Revolución, al Norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 295.00m² de superficie en predio, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la ocupación ordenada del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona Norte de la ciudad, mediante la generación de centros proveedores de empleo y oferta de comercio y servicios en las áreas habitacionales del entorno.
- Propiciar la integración del predio con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo **Mixto Moderado propuesto**, compatible con los existentes en el área en que se localiza el predio.

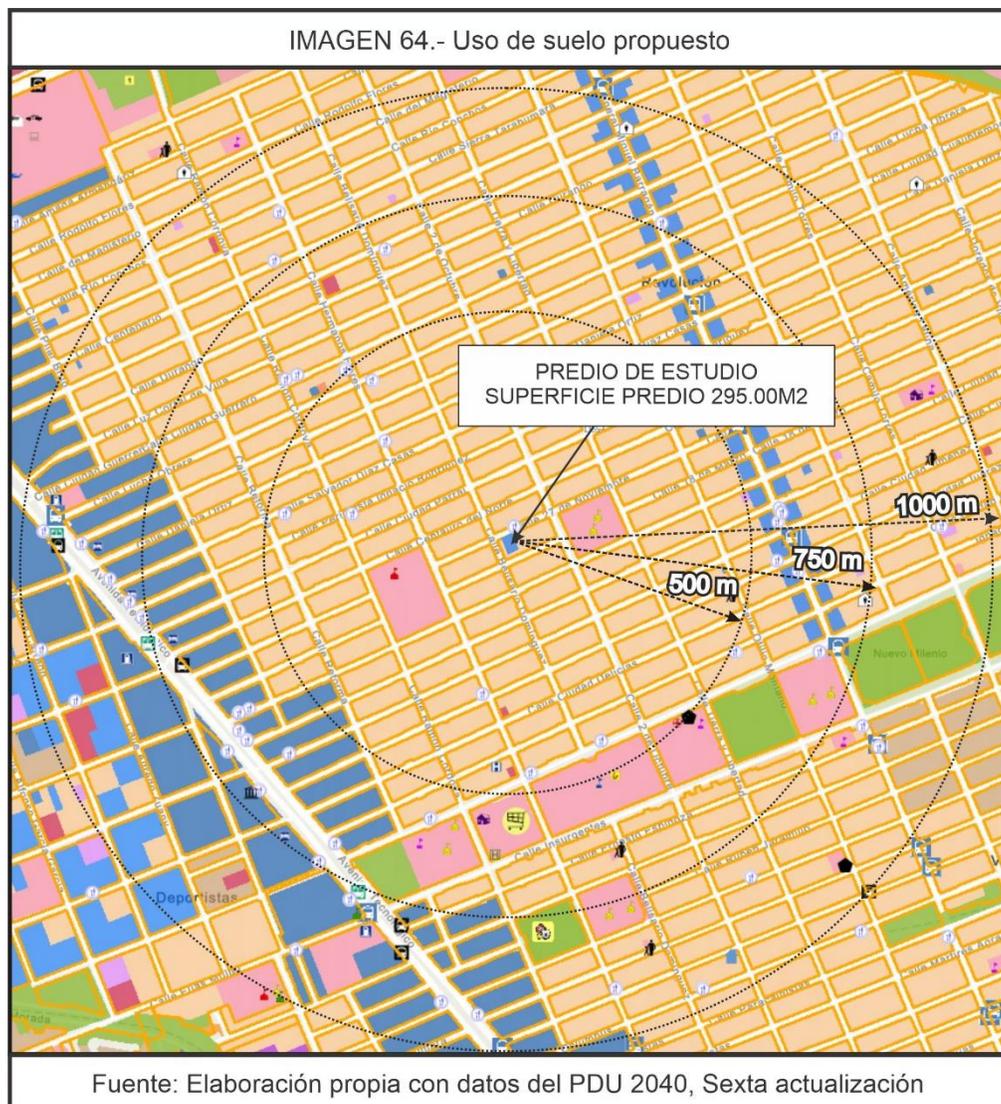
Políticas De Desarrollo.

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

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, se orientan a la densificación de la ciudad y la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles, mediante el cambio de uso de suelo a uno similar a los ya existentes en el entorno al predio de estudio ubicado en Calle 27 de noviembre # 190 Colonia Revolución, al Norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 295.00m² de superficie en predio, y el cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos de Mixto Moderado establecida por el PDU.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H35, y H45, Equipamiento, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, y **Mixto Moderado**. De manera particular, el uso de suelo Mixto Moderado propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tablas de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto**”, referente al Plan de Desarrollo Urbano. **Ver imagen 64.**



El uso de suelo **Mixto moderado Giro de Taller de Diseños Metálicos** propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo”, del Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su Sexta actualización, en la cual, el uso solicitado para el predio de estudio es compatible con el uso Habitacional H35, existente en la zona, y compatible al uso habitacional de los predios colindantes, y que no los afecta debido a su ubicación con frente a C. 27 de Noviembre.

Según la normatividad para el uso Mixto Moderado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua en la “Tabla de Dosificación de Usos de Suelo y Normatividad Uso Mixto”, establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de estudio, y que entre otras se destaca que para Mixto Moderado sobre vialidad primaria tiene como lote mínimo de 250m2; las cuales si cumplen con las dimensiones que presenta el predio según escritura; ya que tiene un frente de 14.95m2 de superficie, esto cumple a lo establecido por la normatividad urbana.

Así mismo, establece las condicionantes de localización para este tipo de usos de suelo en relación con la ubicación del predio, la cual se establece para tipología Mixto Moderado similar al que se pretende desarrollar una vez aprobado el presente cambio de uso de suelo. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo y normatividad Mixto Moderado.

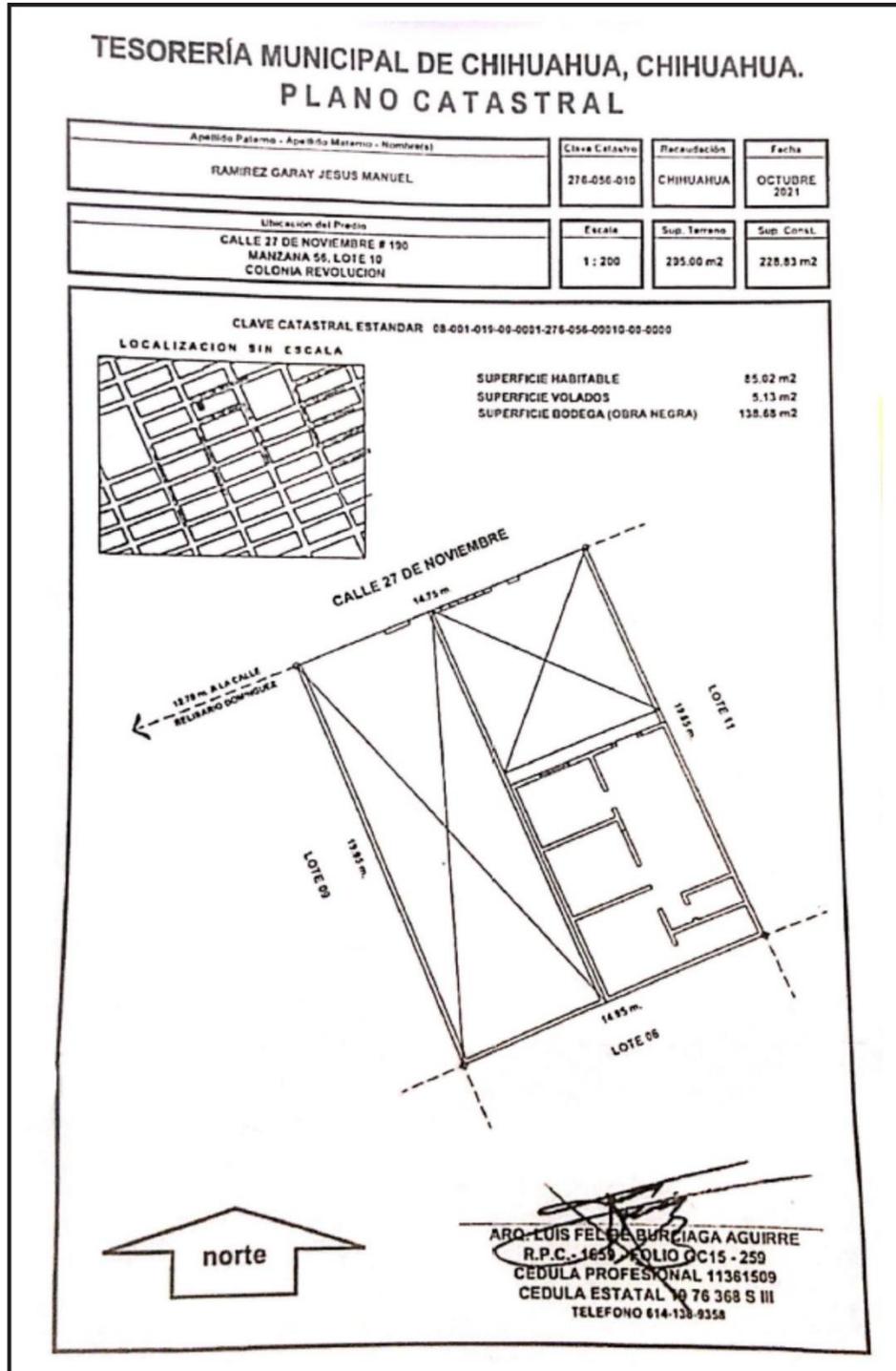
TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

En relación con lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de “Mixto moderado”. **Ver imagen 65.**

Imagen 65.- Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Fuente: Proporcionado por el promotor 2021.

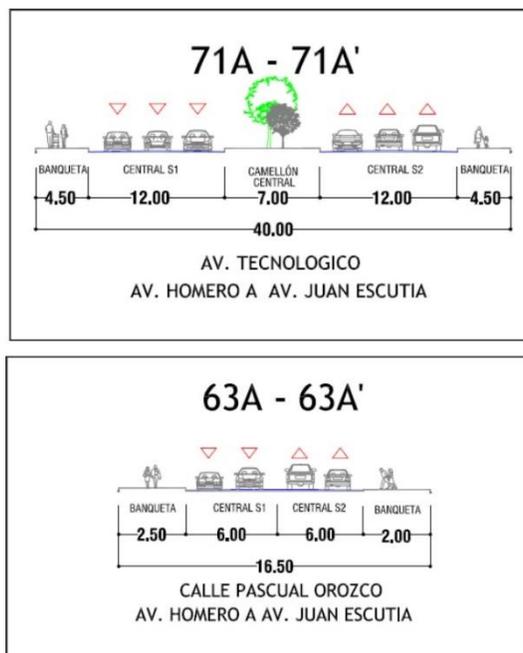
Vialidad.

En relación con la vialidad, se pretende aprovechar el frente a C. 27 de noviembre, para el aprovechamiento de uso Mixto Moderado, propuesto para el predio de estudio para promover el acceso a la vía pública existente. Esto mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad. Esta situación, no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo que la actividad productiva existente, para el uso Mixto Moderado, con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

Actualmente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización establece a C. 27 de noviembre con una sección vial variable de tres carriles de circulación, y banquetas laterales, contempladas para su etapa de consolidación, y que deberá respetar como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza. Las secciones viales de la calle con frente al predio de estudio, son viables para el aprovechamiento de Mixto Moderado solicitado. Este uso no generaría afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

La Av. Tecnológico; vialidad de primer orden con sección de 40.00 m, de cuatro carriles de circulación, y banquetas peatonales con sección variable, da acceso al predio de estudio, y lo comunica con la C. Pascual Orozco. **Ver Imágen 66.**

Imágen 66. Vialidad Primer Orden, Av. Tecnológico y Vialidad Secundaria C. Pascual Orozco



Fuente: PDU 2040, Sexta actualización.

Infraestructura.

El abastecimiento de agua potable se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a los fraccionamientos y colonias, para ello se cuenta con pozos de extracción rebombes y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio de estudio. El consumo está sujeto al aprovechamiento de este, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio corresponde a las obras de urbanización de las colonias, así como de los fraccionamientos generados en años recientes. Los colectores existentes captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales

La distribución de energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red principal de 115 kva, con trayectoria sobre la Av. Las Industrias y Av. Tecnológico, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio de estudio, motivo del presente estudio técnico para cambio de uso de suelo.

Por su parte, el drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través de la trayectoria del arroyo "Magallanes" que cruza al sur del predio de estudio con rumbo al Sacramento.

Uso de suelo.

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado** para el predio urbano ubicado en C. 27 de Noviembre, de la colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 295.00 m² de superficie en escrituras, se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado, lo anterior se fundamenta en los artículos **74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTUALIZACIÓN O MODIFICACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso 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 límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

IV. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

V. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

VI. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

IV. No se modifique el Límite del Centro de Población,

V. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

I. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de planificación se orienta a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 establecido por el PDU240 Sexta Actualización a Mixto Moderado, colindante a C. 27 de noviembre, de la colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua.

El uso de suelo propuesto **Mixto Moderado** es similar al uso existente en algunos predios cercanos al predio, de conformidad con la zonificación secundaria y las disposiciones normativas en la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

La presente solicitud de cambio de uso de suelo se sustenta en los artículos 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua en cuanto al aprovechamiento urbano de los predios subutilizados, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y que cubren las necesidades para el desarrollo de usos mixtos, complementarios con los ya existentes.

La propuesta de uso de suelo Mixto Moderado propuesto, destaca el aprovechamiento al que **estará sujeto** el predio de estudio debido a la cercanía con Av. Tecnológico, además de aprovechar la infraestructura existente para el desarrollo de actividades productivas que atienda la demanda de empleo en las áreas habitacionales colindantes al predio como son: Francisco Villa, Francisco Villa Nueva, Gloria, CTM, el cual es complementario con los usos habitacionales colindantes al predio.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el aprovechamiento del predio para actividades productivas, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el PDU, visión 2040; en cuanto a dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida, ya revisados en el apartado de Normatividad.

Objetivo general

El presente estudio plantea como objetivo general obtener la autorización de cambio de uso de suelo mediante la modificación al PDU visión 2040, vigente, que permita el aprovechamiento del suelo, con **uso Mixto Moderado** similar a los existentes en los predios cercanos al predio, lo que permite la convivencia con el uso habitacional de la zona conformado por los diversos fraccionamientos, y el aprovechamiento del predio, que favorezca el desarrollo de la zona mediante la consolidación de predios colindantes a **C. Pascual Orozco**, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, mediante las estrategias siguientes:

- La convivencia del uso de suelo de Mixto Moderado propuesto, con la vivienda existente, permite satisfacer las necesidades de empleo de la población que habita en los fraccionamientos y colonias existentes dentro del polígono de análisis.
- Lograr el mejor aprovechamiento de los predios en la zona, provistos con servicios e infraestructuras localizados sobre la calle C. 27 de Noviembre, fomentando la consolidación de la zona, y la integración del sitio, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU 2040.

Usos de suelo

El uso de suelo predominante en torno al predio de estudio es Habitacional H35, asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, en su sexta actualización, sin embargo, los predios cercanos son de tipo "Habitacional", "Equipamiento" y "Comercio y Servicios", dichos usos cubren la demanda de espacios comerciales para satisfacer las necesidades de consumo, o empleo entre otros.

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a **Mixto Moderado** permite atender de manera adecuada la disposición normativa respecto de la ocupación que se genere al interior del predio, y que resulta compatible con el uso Habitacional predominante en la zona, cuyo frente a la vialidad primaria C. 27 de noviembre que cruza la zona.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo **Mixto Moderado** se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la C. 27 de noviembre, en una zona donde existen otros predios con usos de suelo Mixto Moderado similares al solicitado, lo cual permite incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad Chihuahua.

La autorización del cambio de uso de suelo a **Mixto Moderado** confirmará la gestión del servicio ante el organismo operador del servicio de agua potable, según el consumo que se prevea genere esta actividad, durante la etapa de funcionamiento.

El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, en que se ubica el predio de estudio con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 20-42 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y fraccionamientos habitacionales colindantes de donde se localiza el predio de estudio.

El desalojo de las aguas servidas se realiza a través de la red de drenaje sanitario con colectores con diámetros de 10 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Revolución, Francisco Villa, Francisco Villa Nueva, Gloria, existentes en el polígono de estudio.

El servicio de energía eléctrica es suministrado al predio de estudio mediante la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. Industrias, localizada a 1.3 km al oeste del predio de estudio, con trayectoria al norte-sur; y su continuación por Av. Industrias. Se cuenta con una subestación eléctrica poniente ubicado en la C. Ma. Elena Hernández y Av. Industrias.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de Habitacional H35 establecido en el Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo "Mixto Moderado", permitirá la ocupación del suelo que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación con el predio de estudio es Av. Tecnológico, y Av. de las Industrias, y que favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento productivo que da cercanía al predio a través de la Av. Tecnológico, sin generar impactos a su funcionamiento, ya que comunica esta zona con otros destinos al norte y sur de la ciudad a través de vialidades como la Carr. Chihuahua-Juárez o Av. Tecnológico.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el cambio de uso de suelo no modifica la estructura vial existente en torno al predio de estudio, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto será definida de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto que, a efecto del aprovechamiento urbano, se promueva en la etapa de desarrollo del predio, así como el esquema de accesos y salidas por la Av. Tecnológico.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizables servidas con infraestructuras y equipamientos promuevan el desarrollo sustentable de la ciudad, por ello se pretende dar un aprovechamiento al predio de estudio, mediante obtención del uso de suelo "Mixto Moderado", atendiendo así, los requerimientos normativos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, y las del propio Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua", y de las regulaciones estatales y federales en la materia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio localizado colindante a C. 27 de Noviembre, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de **295.00 m²** de superficie en escrituras, y se promueve para obtener el uso de suelo "**Mixto Moderado**", de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, se promueve que el uso de suelo para que el predio sea "**Mixto Moderado**", similar con los giros existentes en lotes cercanos al predio de estudio, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con ello se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante la consolidación, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su Sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio técnico para el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado cuenta con Escritura de propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del predio de estudio.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Constancia de zonificación que acredite el uso de suelo **Mixto Moderado**, autorizado para el predio de estudio, ubicado en C. 27 de noviembre de la colonia "Revolución", al norte de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo **Mixto Moderado** que considera un lote mínimo de 250.00 m² para la tipología "Mixto Moderado", siendo en este caso el predio de estudio con una superficie de 295.00m² de superficie en escrituras, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

El predio de estudio se ubica en la colonia "Revolución" localizado al norte de la ciudad de Chihuahua, en una zona en proceso de consolidación, y aunque está provista de redes de infraestructura urbana, presenta déficit de pavimentación, así como la existencia de diversos predios baldíos, sin embargo, la zona cuenta con una traza urbana que promueve el desarrollo ordenado, así como la ocupación del suelo con fraccionamientos habitacionales, aprobados por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, de acuerdo con la estrategia de ocupación del suelo para la zona, y según las políticas de crecimiento del PDU, visión 2040.

VI. ANEXO GRÁFICO

PLANOS

DIAGNÓSTICO

Plano: Diagnóstico_01 Medio construido-Uso de suelo actual

Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda

Plano: Diagnóstico_03 Edafología.

Plano: Diagnóstico_04 Geología.

Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial.

Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales.

Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable.

Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.

Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.

Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.

Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.

Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.

Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.

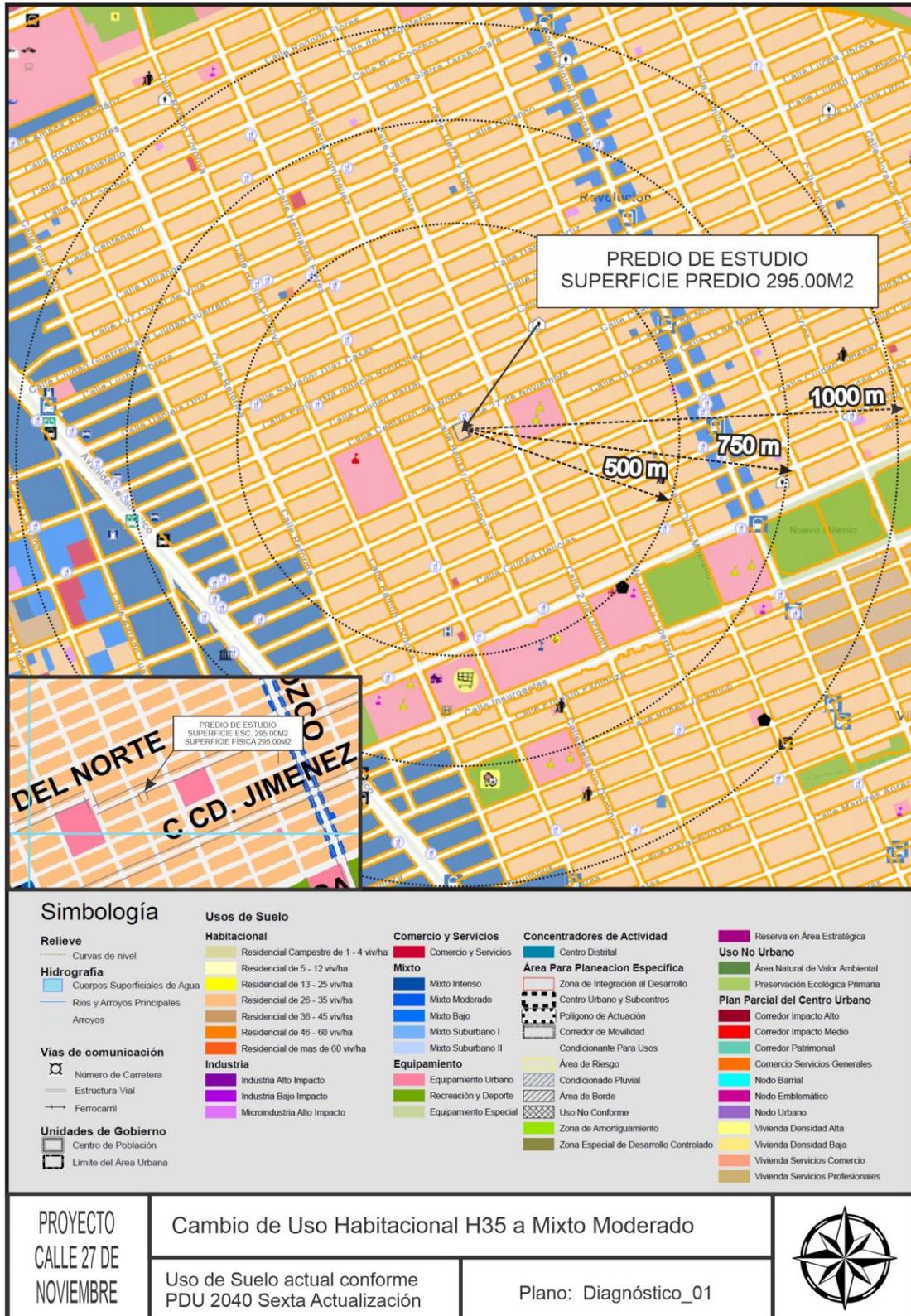
Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.

Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.

ESTRATEGIA

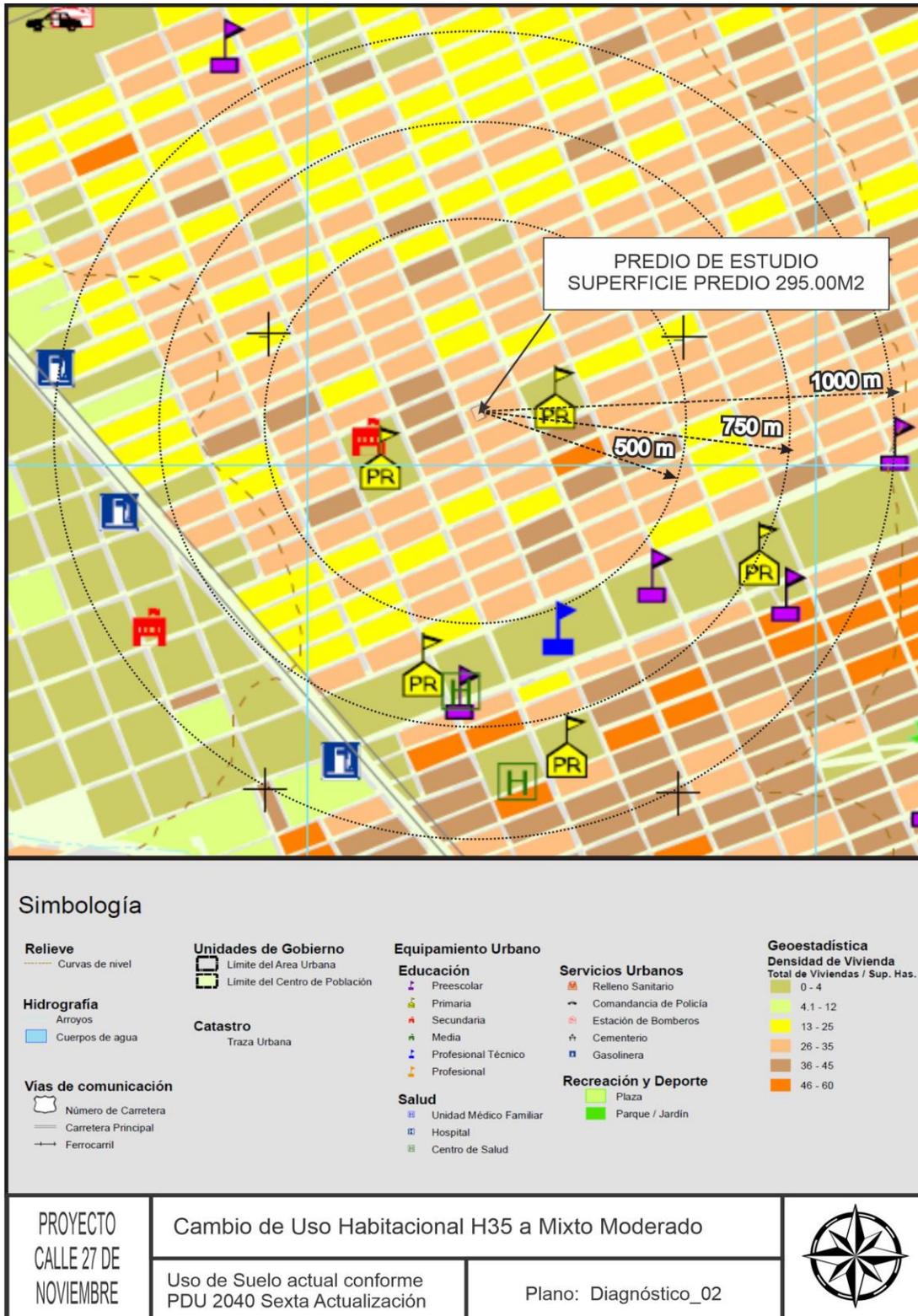
Plano: Estrategia_01 Uso Suelo Propuesta

Imágen 67. Plano: Diagnóstico_01 Uso Suelo Actual.



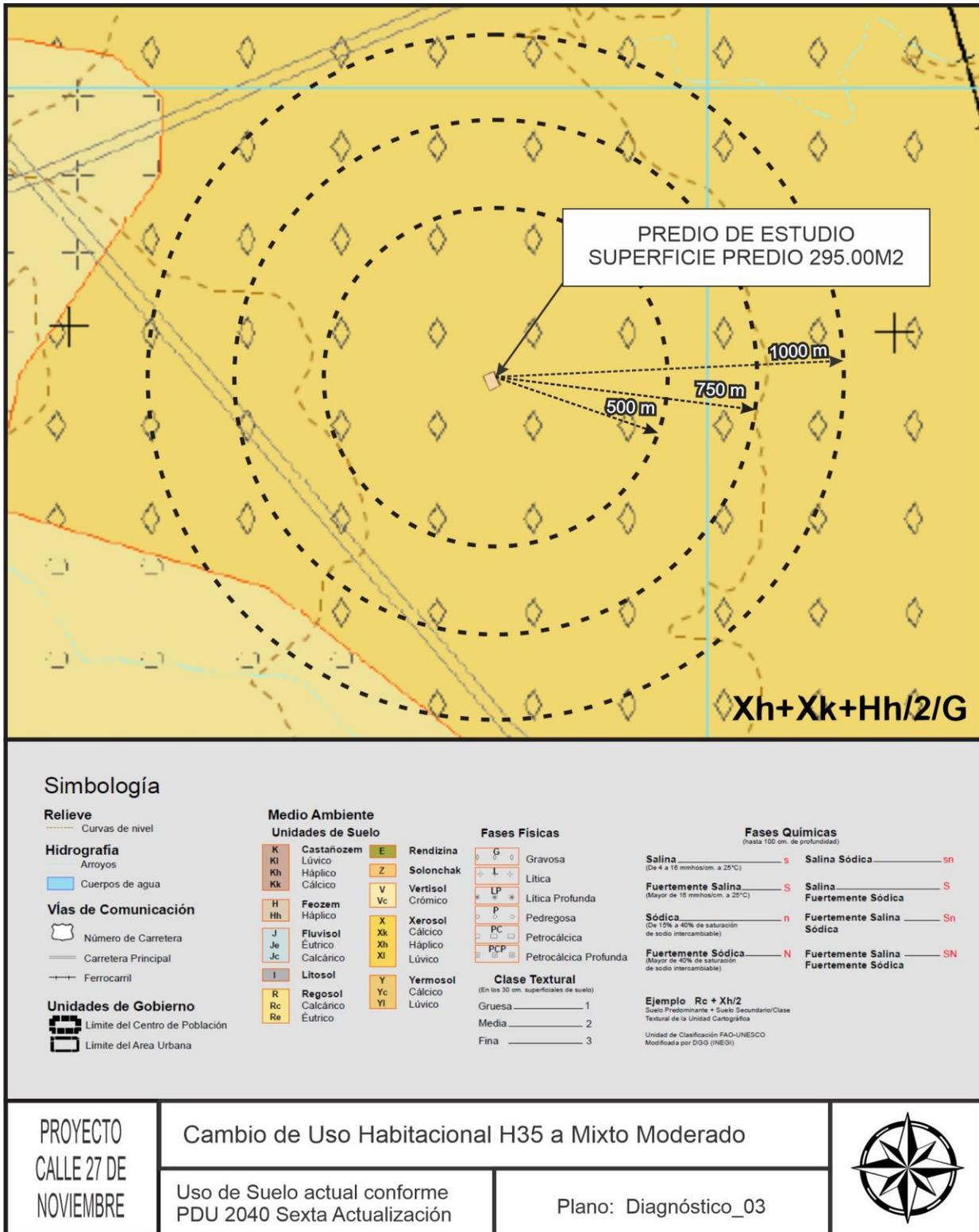
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 68. Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda.



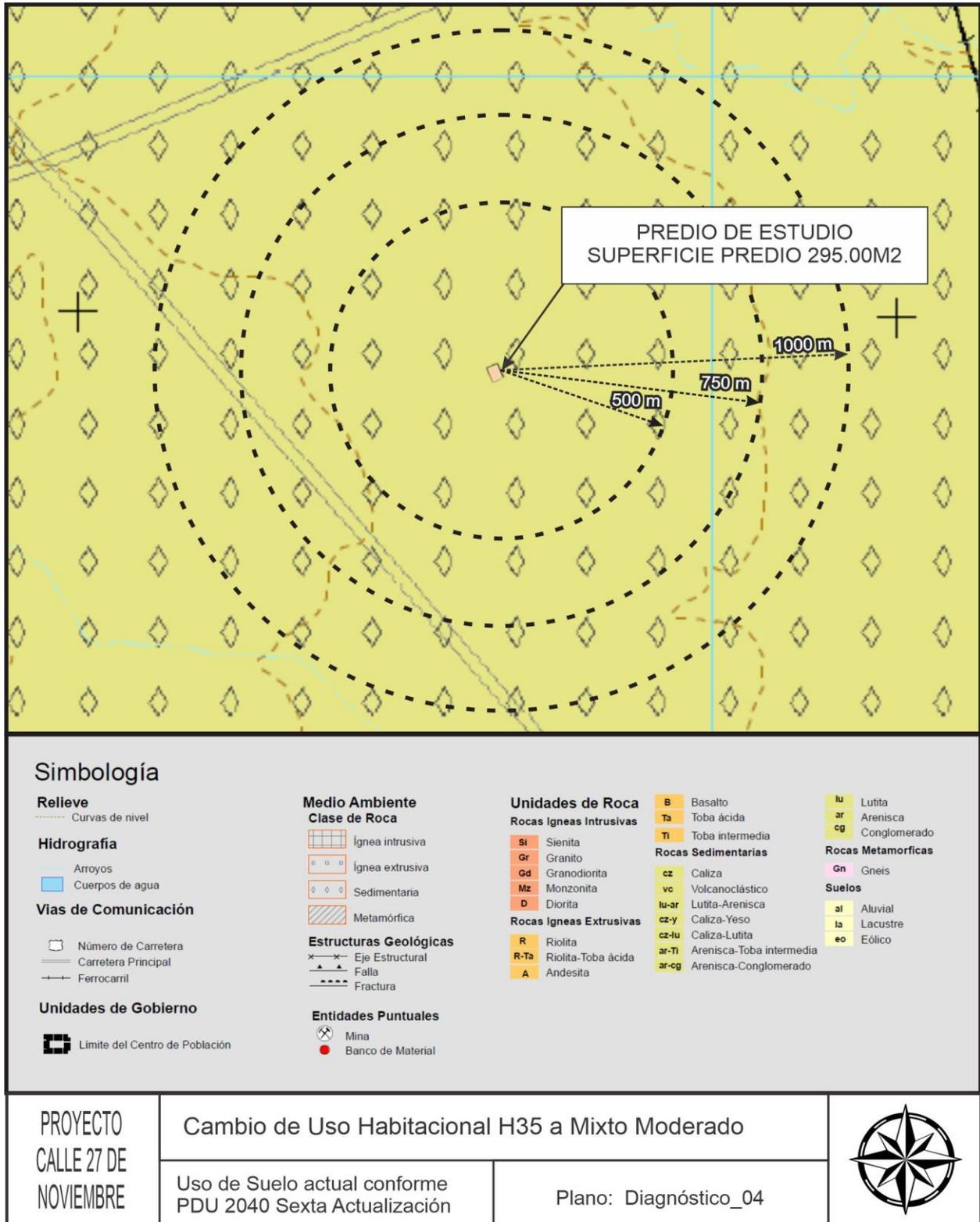
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 69. Plano: Diagnóstico_03 Edafológica



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 70. Plano: Diagnóstico_04 Geología



PROYECTO
CALLE 27 DE
NOVIEMBRE

Cambio de Uso Habitacional H35 a Mixto Moderado

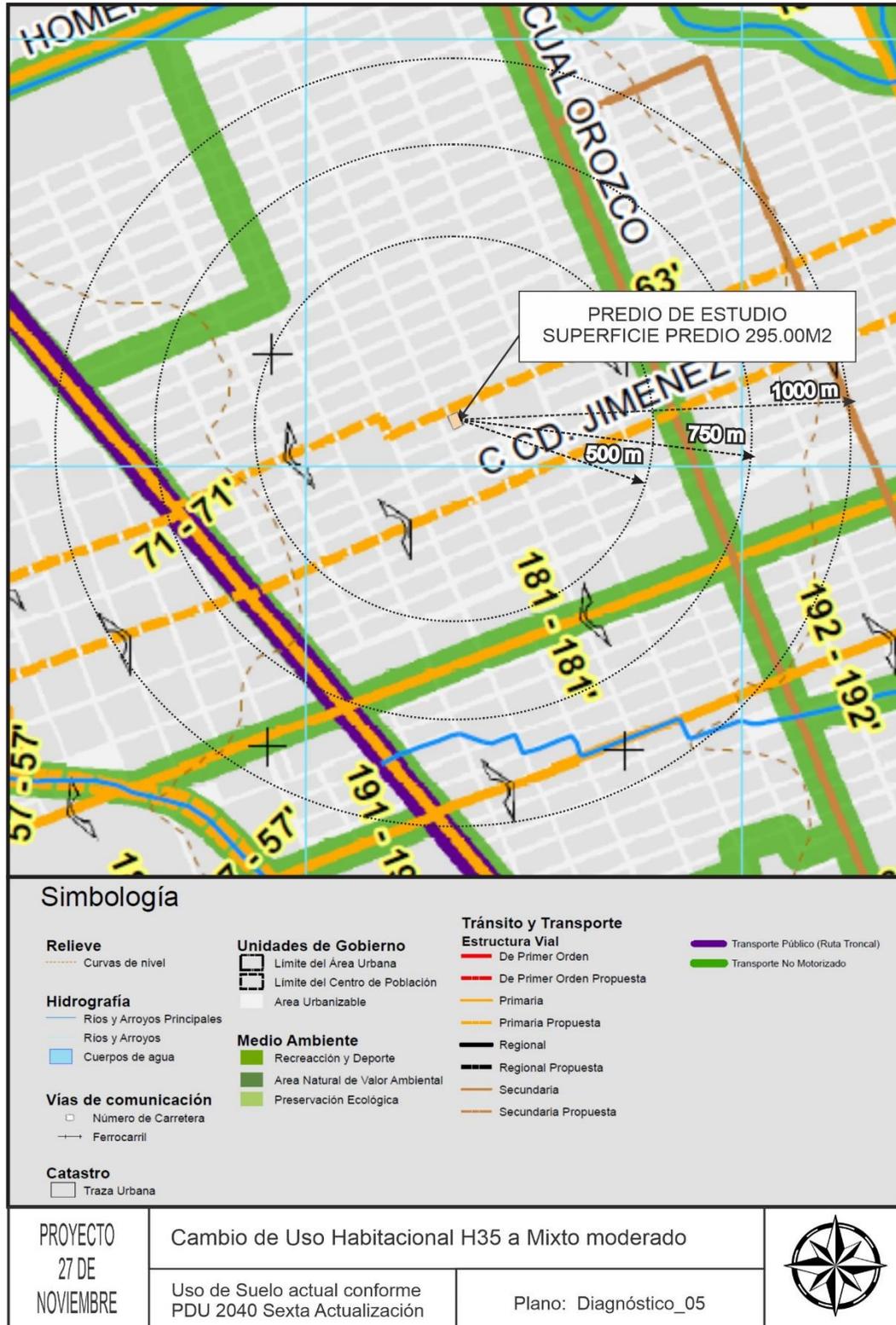
Uso de Suelo actual conforme
PDU 2040 Sexta Actualización

Plano: Diagnóstico_04



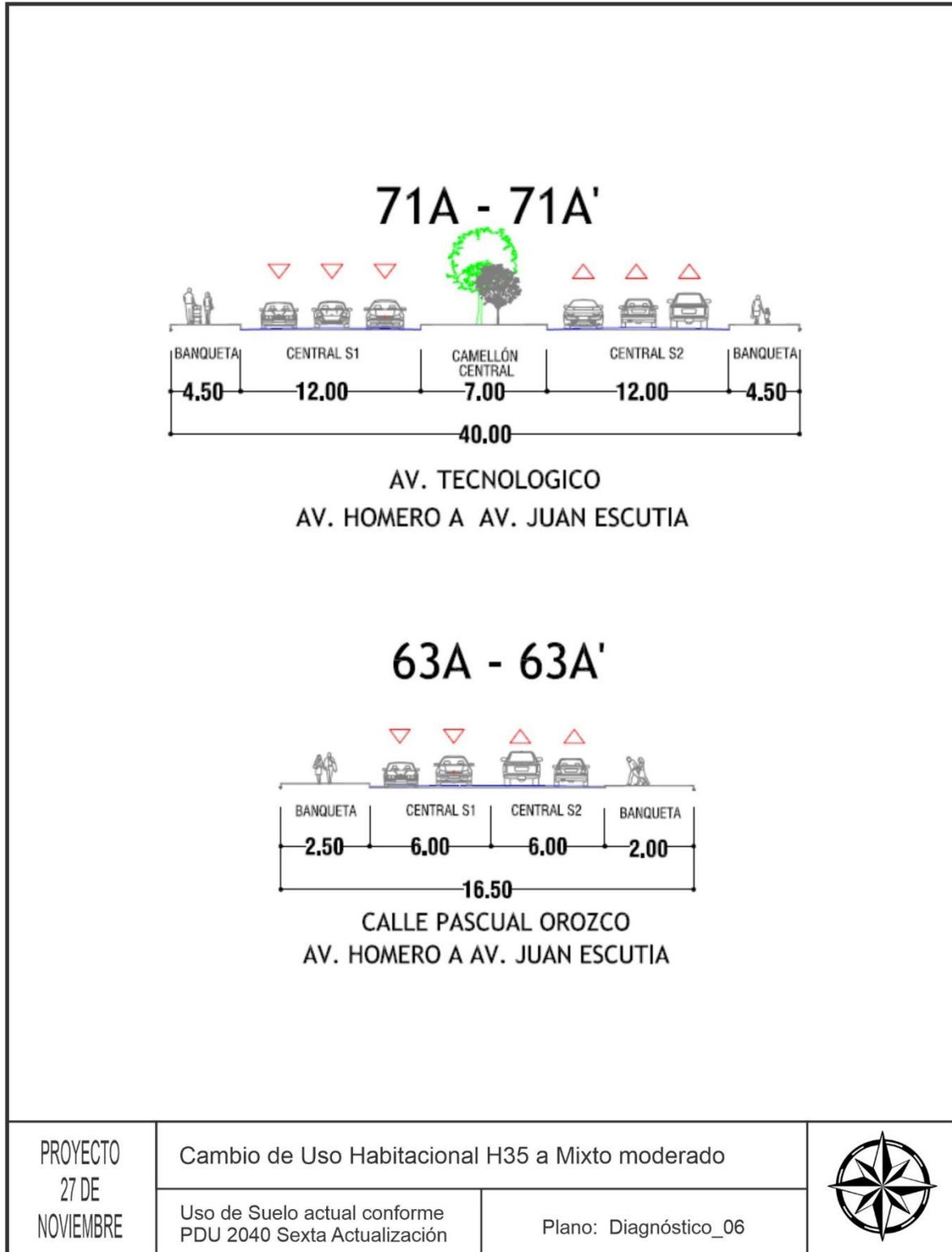
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 71. Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial



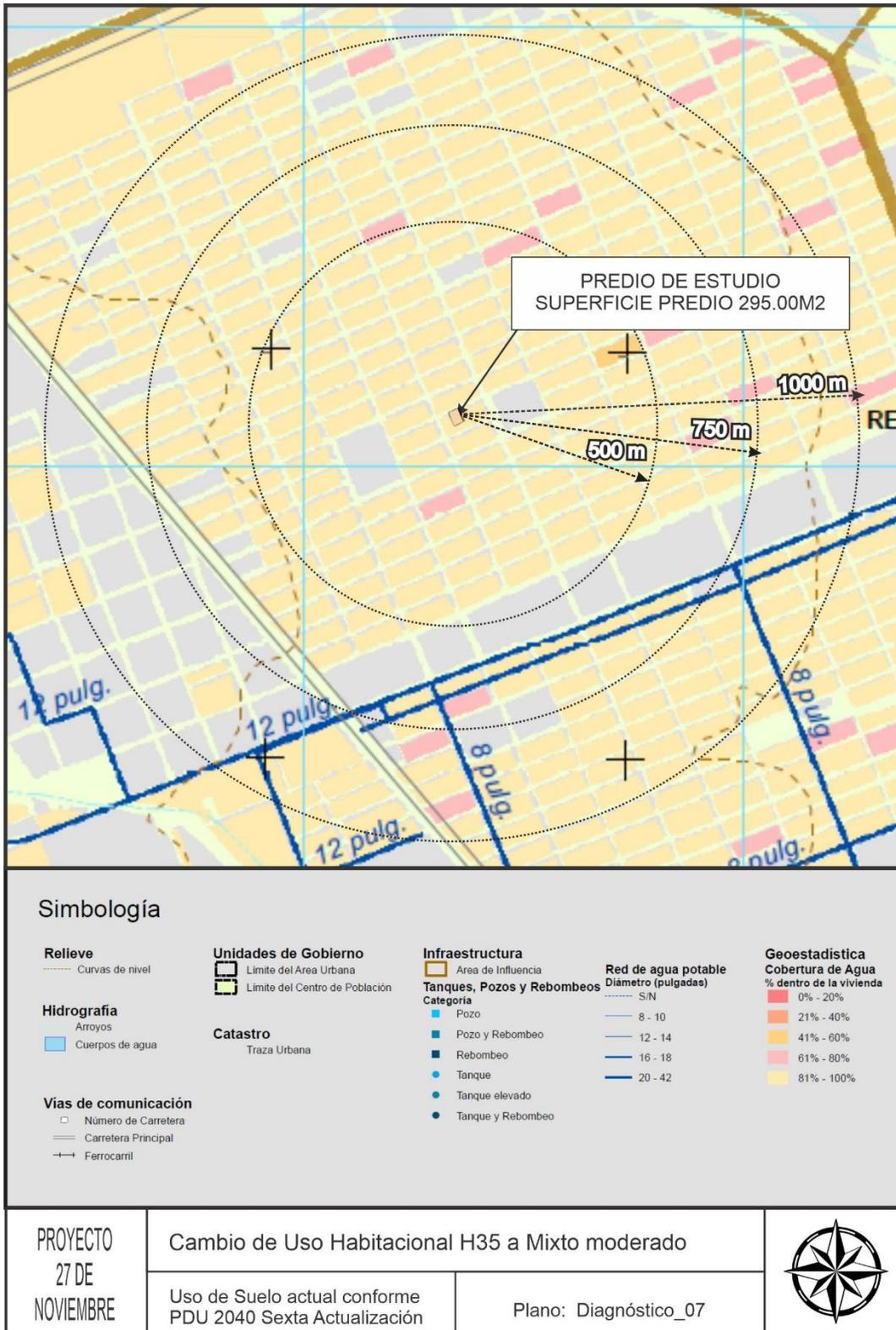
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 72. Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales



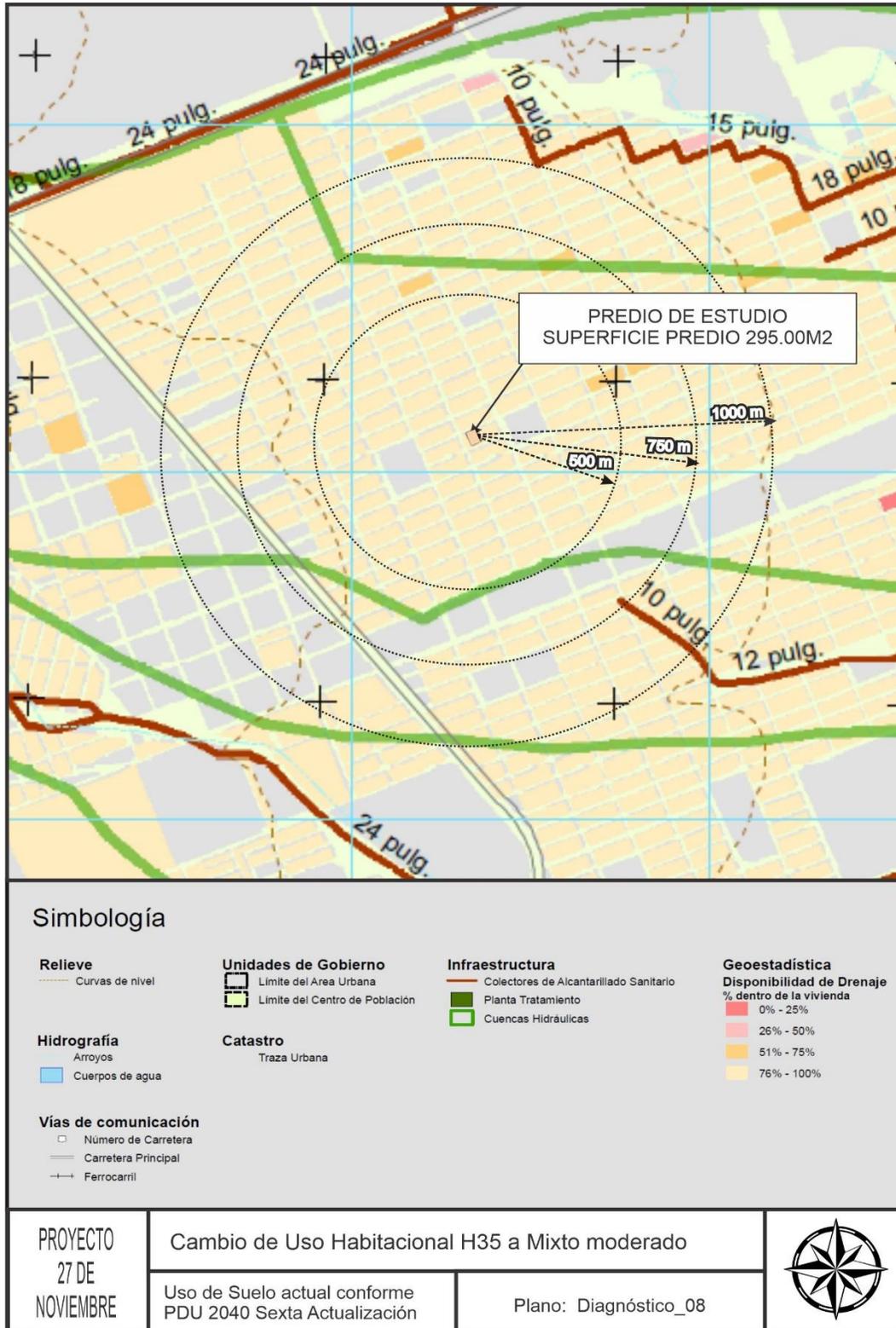
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 73. Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable



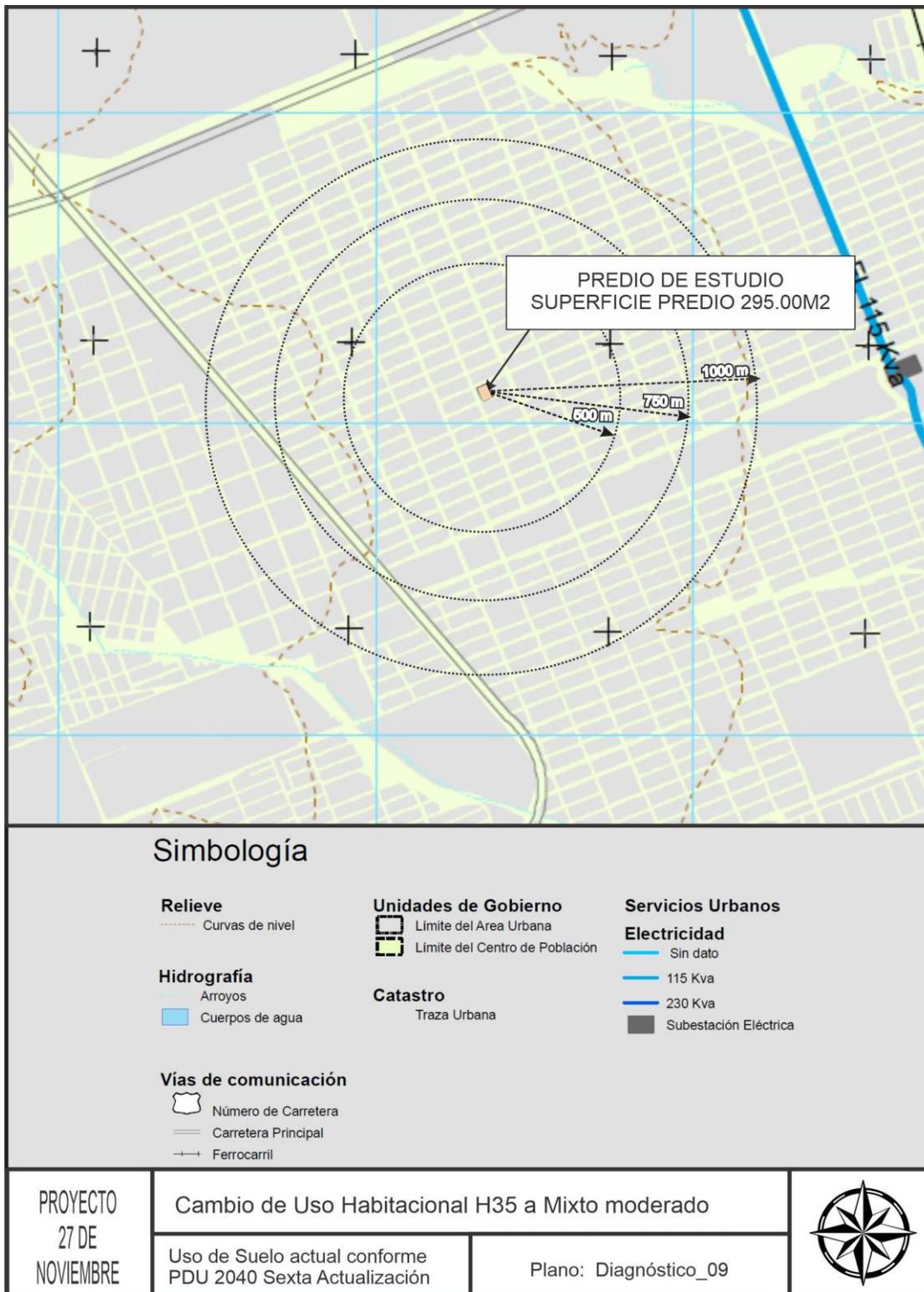
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 74. Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.



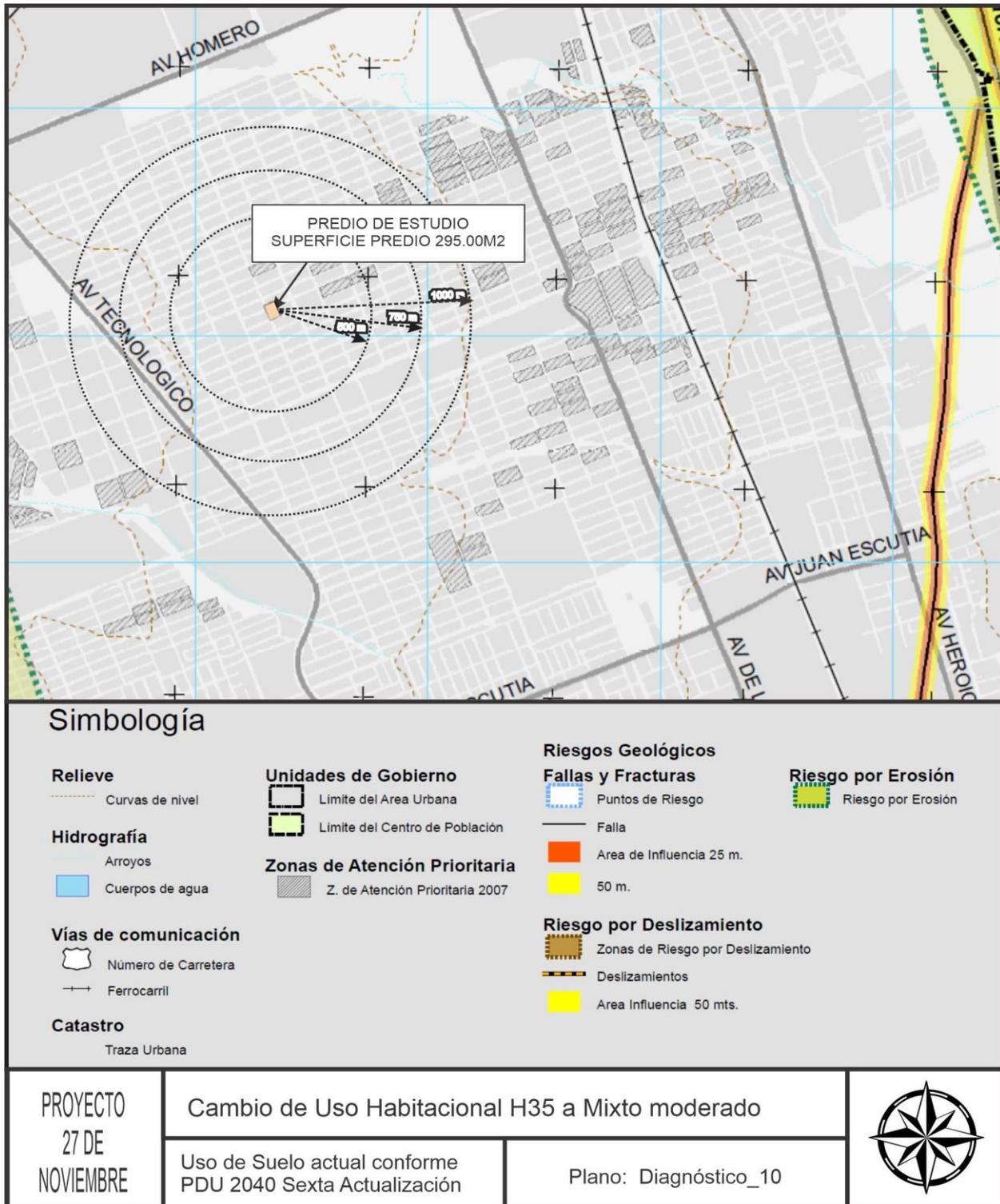
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 75. Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 76. Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.



PROYECTO
27 DE
NOVIEMBRE

Cambio de Uso Habitacional H35 a Mixto moderado

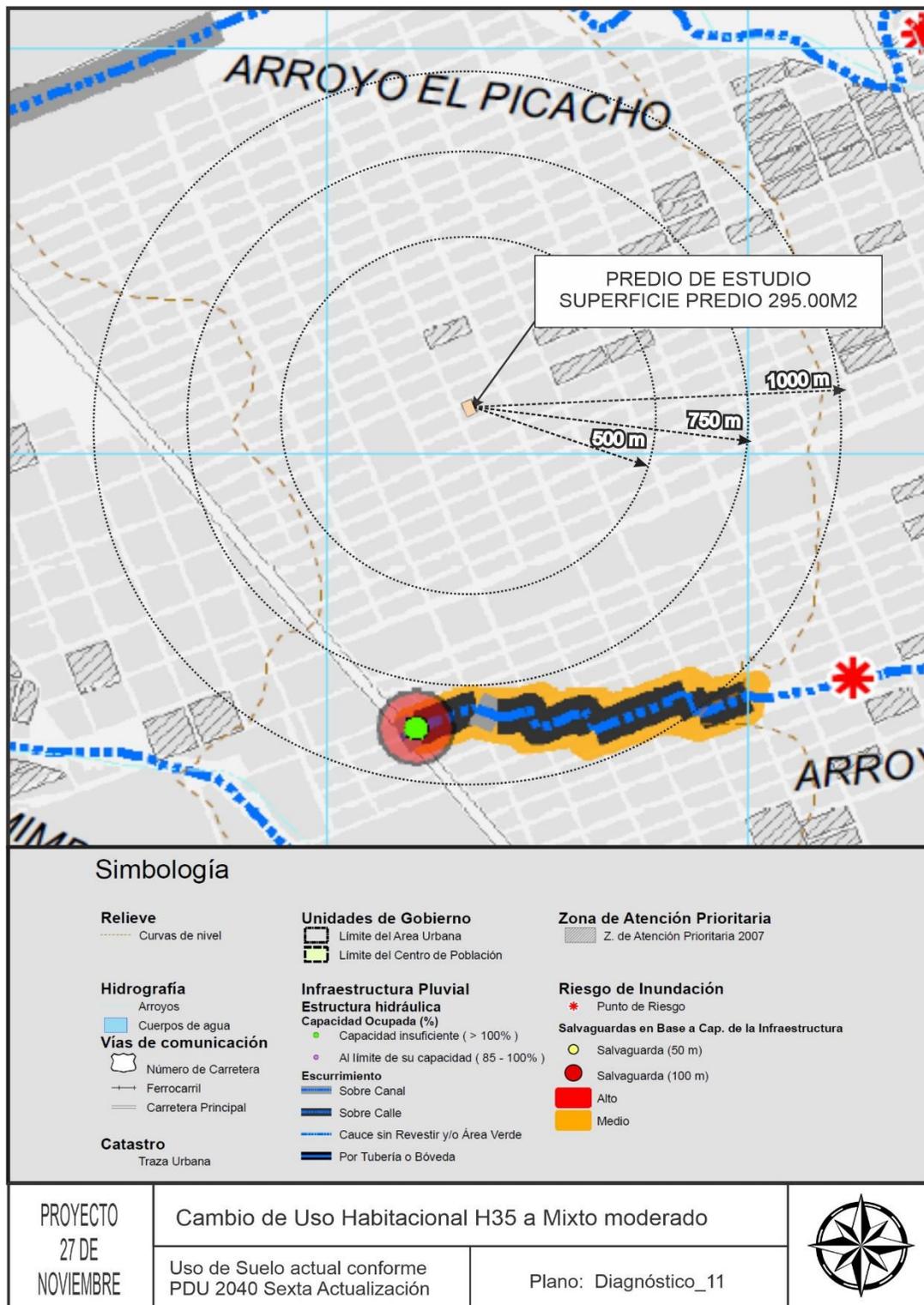
Uso de Suelo actual conforme
PDU 2040 Sexta Actualización

Plano: Diagnóstico_10



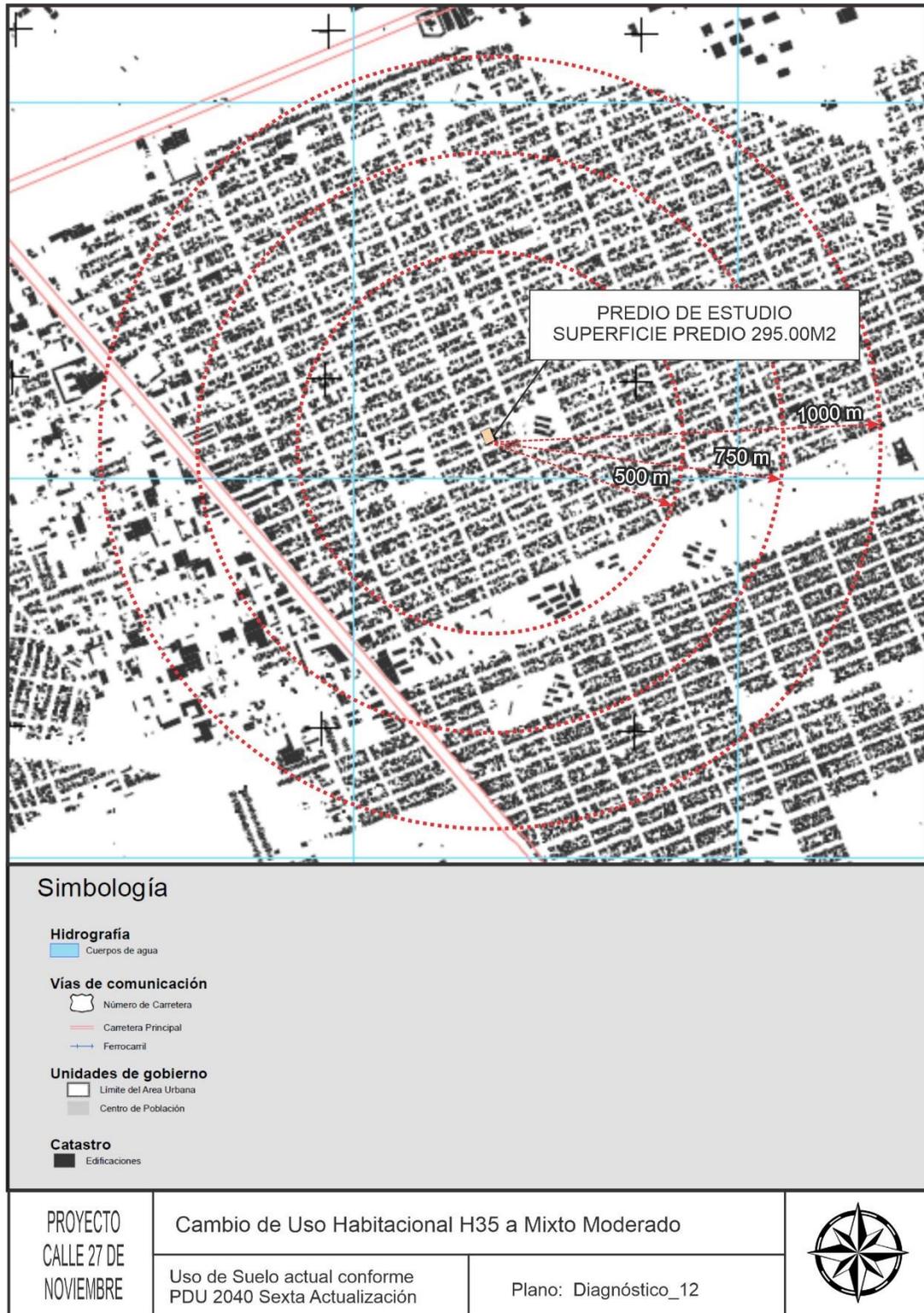
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 77. Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.



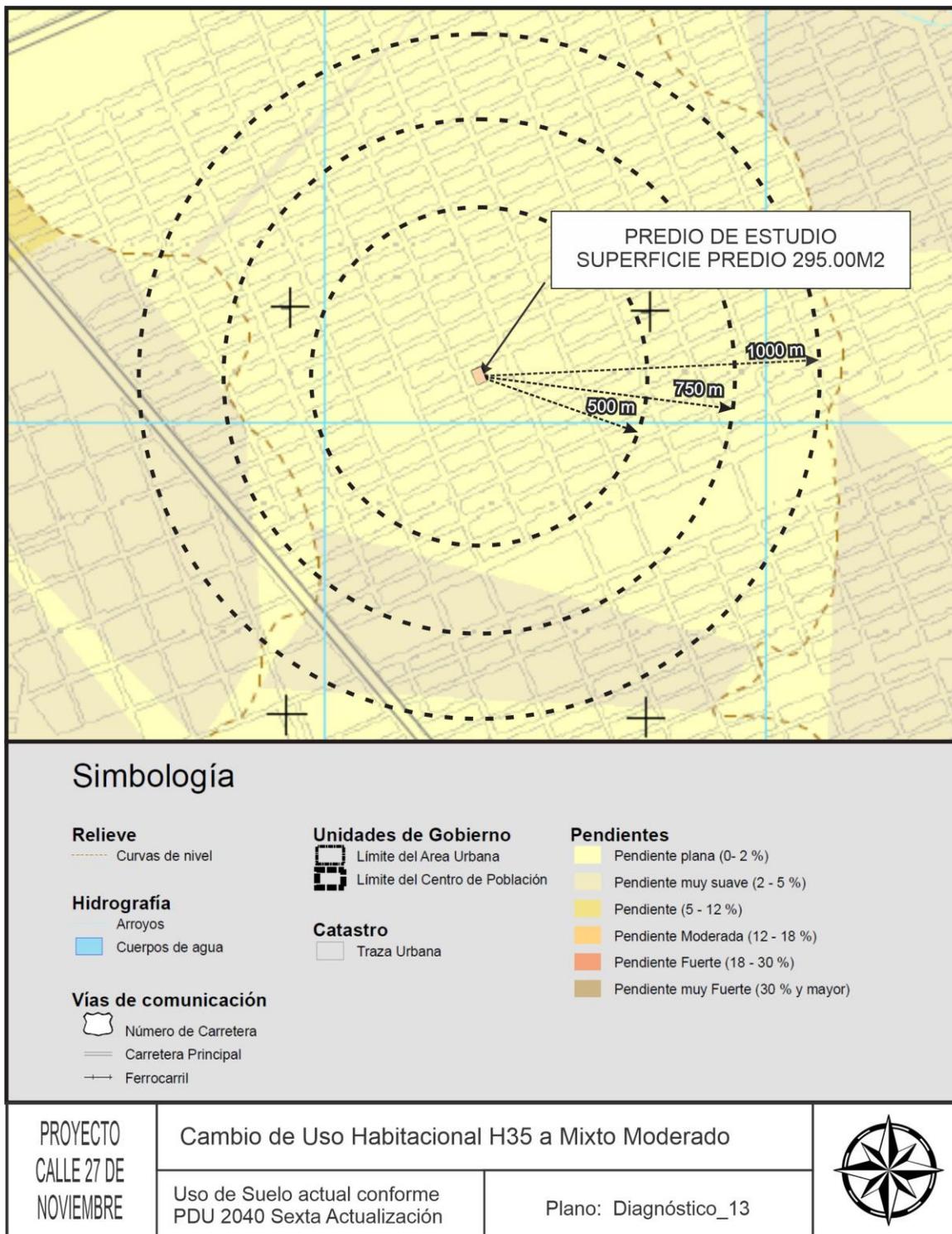
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 78. Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.



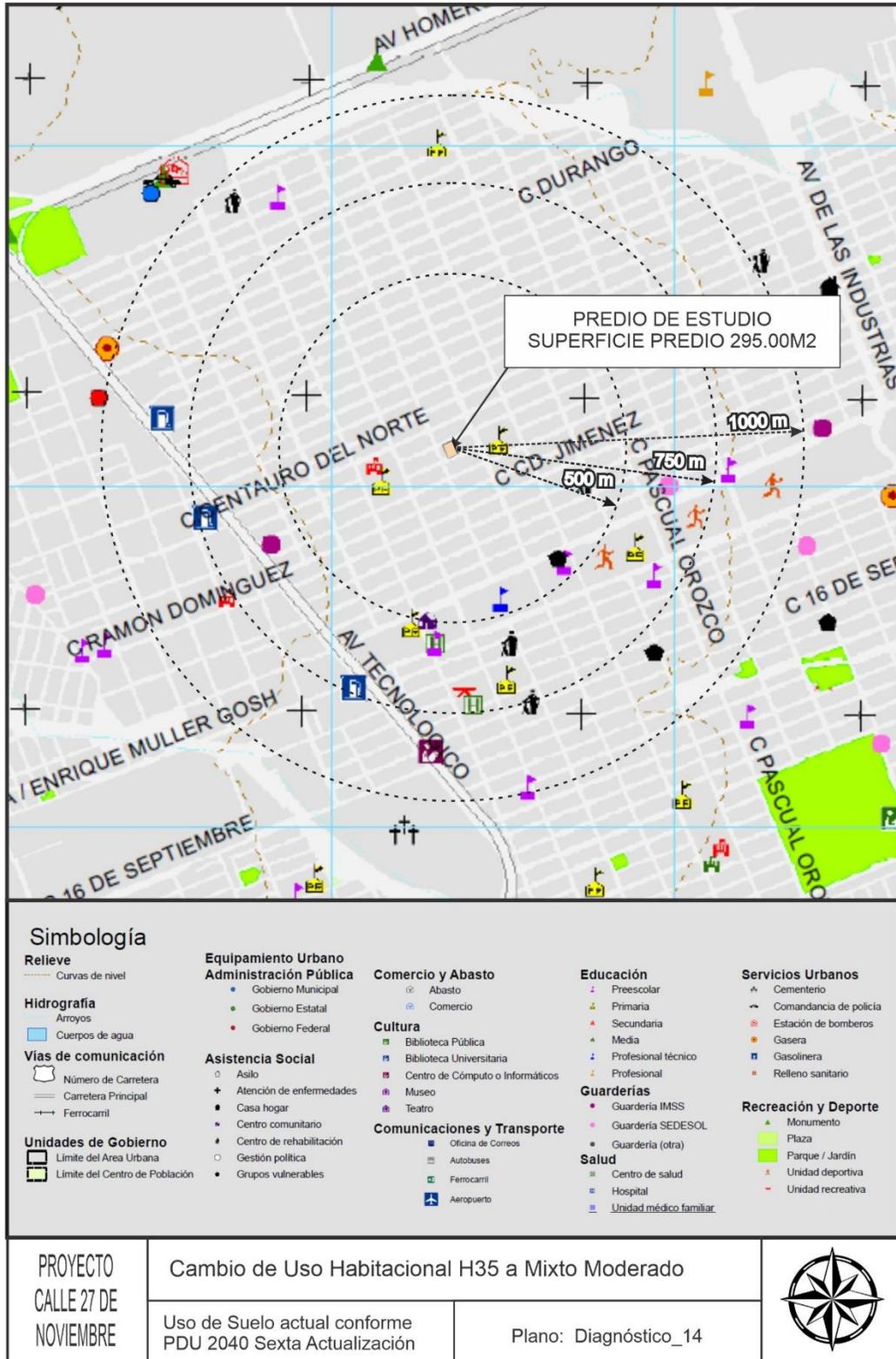
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 79. Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.



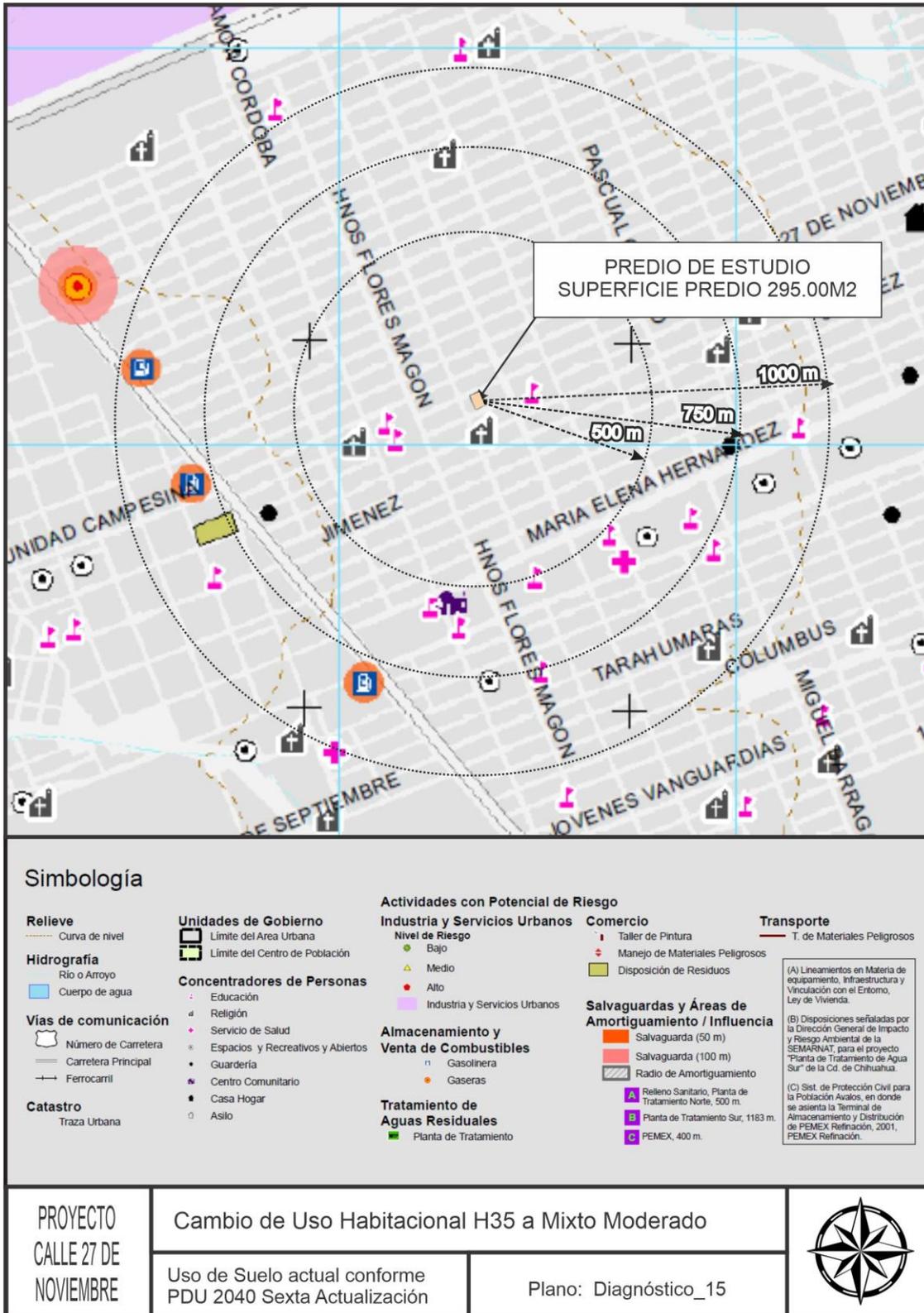
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 80. Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.



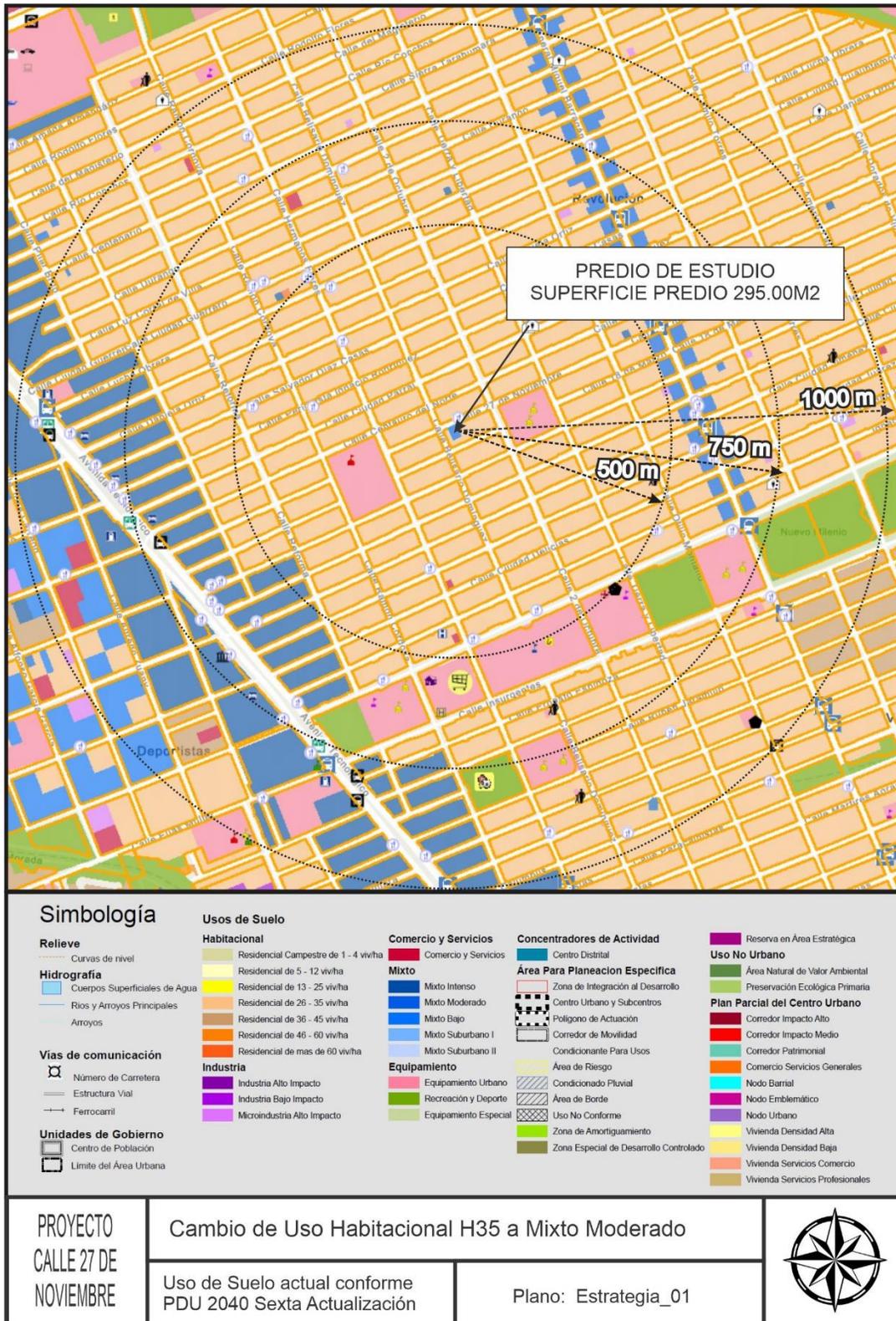
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 81. Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 82. Plano: Estrategia_01 Uso de suelo Propuesto.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Nueva Ley DOF28-11-2016
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. Sexta Actualización.2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

VIII. CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Mtro. Gabriel Martín Juárez Valdéz

Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

Dr. Carlos R. Hernández Velasco

CONSULTOR

MDU. Anna Izbel Rivera Ortega

ANEXOS

1.- Acreditación Propiedad

2.- Plano catastral

4.- Identificación promotor

1.- ACREDITACIÓN PROPIEDAD

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO
MORELOS**

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
35	35	5343	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 2 DE SEPTIEMBRE DE 2013
 INSCRIBO COPIA CERTIFICADA EXPEDIDO(A) EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 18 DE JULIO DE 2013
 POR EL JUZGADO TERCERO CIVIL PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS
 DEDUCIDA DEL EXPEDIENTE NUMERO 341/2012
 EN LA CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

PARTE DEMANDADA:

MARIA TERESA TORRES ALVARADO DE CARRILLO. POR CONDUCTO DE SU ALBACEA ANA ARACELI CARRILLO TORRES, ASI COMO DECIDERIO CARRILLO MERAZ

PARTE ACTORA:

JESUS MANUEL RAMIREZ GARAY, MEXICANO, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDO EL DIA 5 DE MAYO DE 1979, SOLTERO, DE OCUPACION EMPLEADO, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RAGJ-790505 Y CON DOMICILIO EN CALLE 27 DE NOVIEMBRE NUMERO 190 DE ESTA CIUDAD
 VALOR: \$ 198,926.90 PESOS MONEDA NACIONAL

OBJETO:

TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA

LOCALIZACION: CALLE 27 DE NOVIEMBRE NUMERO 190

LOTE 10 MANZANA 11 ZONA 341

COLONIA REVOLUCION

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 295.0000 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 FRENTE 14.7500 METROS CON CALLE 27 DE NOVIEMBRE

2 AL 3 DERECHO 19.8500 METROS CON LOTE 11

3 AL 4 FONDO 14.9500 METROS CON LOTE 6

4 AL 1 IZQUIERDO 19.9500 METROS CON LOTE 9

CLAVE CATASTRAL: 276-056-010

DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD

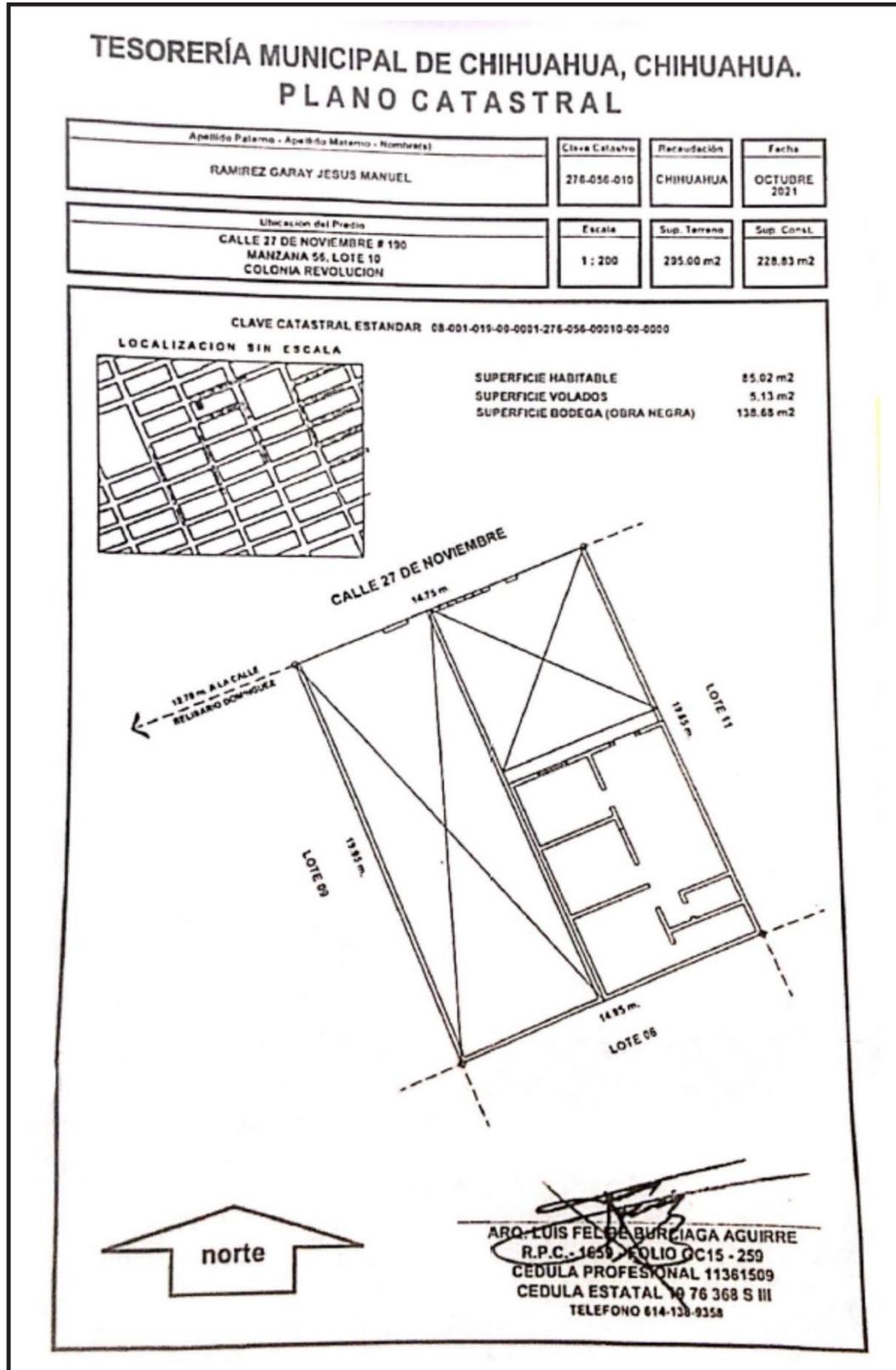
REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 292 FOLIO 16 LIBRO 2051 SECCION PRIMERA

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 292 FOLIO: 16 LIBRO: 2051 SECCION: 1		
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION
\$3,256.00 M.N.	3418530	MAH 23/08/2013 331
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I
LIBRO 5343 NUMERO 35		LIBRO 5343 NUMERO 35

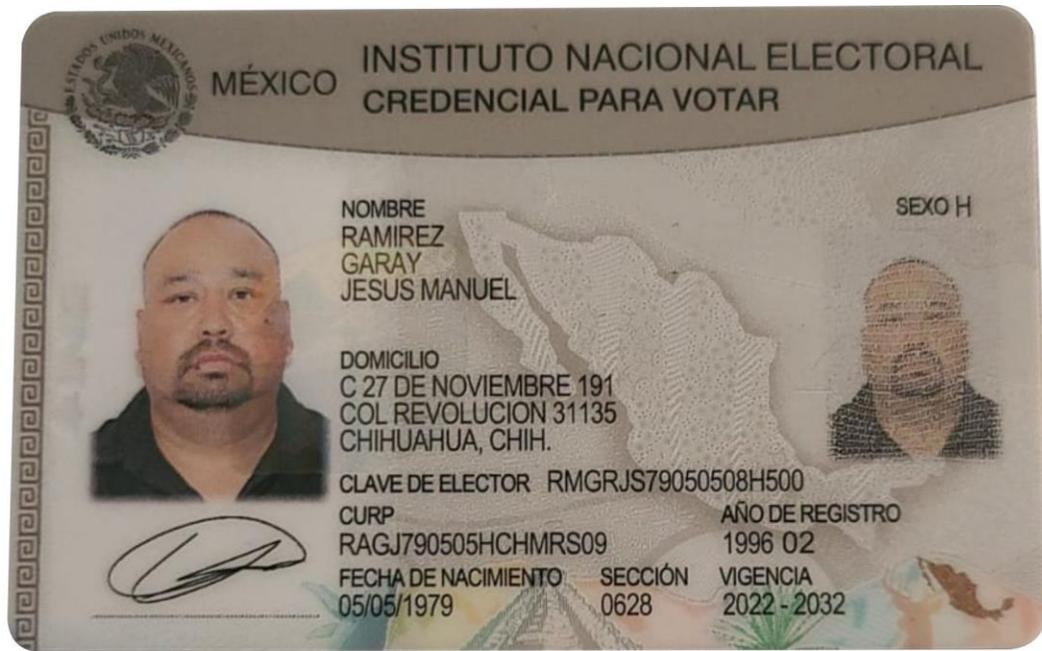
DOY FE

LIC. CARMEN LORENA FIERRO URRUTIA

2. PLANO CATASTRAL



3.-IDENTIFICACIÓN PROMOTOR



SIN TEXTO

SIN TEXTO