

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 22 de noviembre de 2023.

No. 93

Folleto Anexo

ACUERDO N° 209/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CC 248-020-021 ENRÍQUEZ CRUZ

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 209/2023

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 veintitrés de agosto del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 248-020-021 Enríquez Cruz**", en el predio identificado como lote 1 de la Manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de esta ciudad, con superficie de **112.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **de Comercio y Servicios a Mixto Intenso**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 16/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 23 de agosto del año 2023, dentro del punto número cuatro del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Monserrat Elvira Villarreal Torres, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las Regidoras que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 248-020-021 Enríquez Cruz", en el predio identificado como lote 1 de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 112.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso... 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 los ciudadanos Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 248-020-021 Enríquez Cruz", el predio identificado como lote 1 de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 112.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 248-020-021 ENRÍQUEZ CRUZ"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 248-020-021 Enríquez Cruz**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 112.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 23 de noviembre del año 2022, signado por los por los ciudadanos **Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 248-020-021 Enríquez Cruz**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1 de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 112.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 248-020-021 Enríquez Cruz**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 23 de noviembre del año 2022, firmada por los ciudadanos Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Rubén García García;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el instituto nacional electoral a nombre de María del Carmen Cruz Berrueto;
4. **Copia certificada del contrato de compraventa** de fecha 28 de junio de 1990, donde comparecieron por una parte el C. Rubén García García, estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora María de Carmen Cruz Berrueto como comprador y por la otra, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, representada en ese acto por su delegado estatal C. José Bernardo Ruiz Ceballos, en su carácter de apoderado especial del Director General Lic. José Manuel Toraya Baqueiro, como vendedor, sobre el predio identificado como lote 1, manzana 57ª, zona 1 de la colonia C.D.P. en el Municipio de Chihuahua con un superficie de 663.00 metros cuadrados, mismo que fue ratificado en fecha 25 de noviembre de 1991 ante el encargado de la oficina de Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos, quedando inscrito bajo el número 1420 a folios 42 del libro 2359 de la sección primera con folio real 1271168 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 20,464** de fecha 31 de mayo del año 2023, otorgada ante el Licenciado Luis Raúl Flores Sáenz, Notario Público Número 4, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecieron Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto, con el objeto de hacer constar la protocolización de un dictamen de subdivisión sobre el inmueble identificado como lote 1, manzana 57A de la Colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 663.00 metros cuadrados, resultando la Fracción I con superficie de 551.00 metros cuadrados y la Fracción II con superficie de 112.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 68 del libro 7094 de la sección primera con folio real 3103963 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-399960** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 28 de julio de 2023;
8. **Oficio DASDDU/782/2022** de fecha 6 de diciembre 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 al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 570/2022** de fecha 14 de diciembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

El uso actual Comercio y Servicios, se define en el PDU 2040 como "zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentaran preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles", mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicio, talles de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles... se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE).. estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamiento o conjunta urbanos", la propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Norte, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.

Para el giro y uso propuesto "habitacional plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDO.

Se observa la trayectoria del arroyo El Picacho colindante en la parte norte con la Fracción I del predio en estudio, mismo que desemboca en el Río Sacramento. Fuentes Atlas de Riesgo del Centro de Población de Chihuahua.

Se recomienda a la Dirección establecer las condicionantes pertinentes en materia prevención y mitigación de riesgos, conforme a lo establecido en el Artículo 144 y 279 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; Con forme a la normatividad del PDU 2040 en su definición del uso de suelo Mixto Intenso, este está condicionando a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por otra parte, agradeciendo informar a ese Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda;

10. **Oficio DASDDU/783/2022** de fecha 6 de diciembre de 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/0024/2023** de fecha 9 de enero de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos en la zona siendo la presidenta del mismo la C. Isabel Domitila Guerra Guerra;
12. **Oficio DASDDU/024/2023** de fecha 17 de enero de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó a la Presidenta del Comité de Vecinos, la C. Isabel Domitila Guerra Guerra, sobre la

propuesta del cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso;

13. **Oficio DASDDU/826/2022** de fecha 19 de diciembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0015/2023** de fecha 6 de enero del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 40 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 12 de julio del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/490/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de julio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/490/2023 de fecha 18 de julio de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 40 celebrada el día 12 de julio del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 248-020-021 ENRÍQUEZ CRUZ", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y

Ecología, el predio identificado como lote 1, de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 112.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 248-020-021 Enríquez Cruz", el predio identificado como lote 1 de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera número 104 de la colonia C.D.P. de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 112.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Comercio y Servicios a Mixto Intenso**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 23 días del mes de agosto del año 2023.

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



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



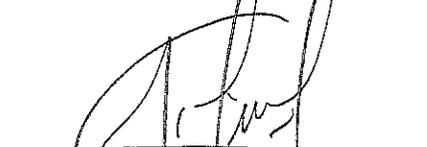
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS RUBÉN GARCÍA GARCÍA Y MARÍA DEL CARMEN CRUZ BERRUETO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 248-020-021 ENRÍQUEZ CRUZ", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1 DE LA MANZANA 57A, UBICADO EN LA CALLE INSURGENCIA OBRERA NÚMERO 104 DE LA COLONIA C.D.P. DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 112.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE COMERCIO Y SERVICIOS A MIXTO INTENSO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/490/2023

Chihuahua, Chih., 18 de agosto de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. Rubén García García y María Del Carmen Cruz Berrueto**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 1, de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera No. 104, de la Colonia C.D.P.**, de esta ciudad, con una superficie total de **112.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 248-020-021 Enriquez Cruz”** 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 **Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/782/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 248-020-021 Enriquez Cruz”** 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. 570/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 248-020-021 Enriquez Cruz”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/783/2022 de fecha 06 de diciembre 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/0024/2023 de fecha 09 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/024/2023 de fecha 17 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de la Colonia C.D.P., no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/826/2022 de fecha 19 de diciembre 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 Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/0015/2023 de fecha 06 de enero de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 248-020-021 Enriquez Cruz"** fue presentado en la **Cuadragésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de julio de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

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

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 los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. **DASDDU/782/2022 de fecha 06 de diciembre 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. **570/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. **DASDDU/783/2022 de fecha 06 de diciembre 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/0024/2023 de fecha 09 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio **DASDDU/024/2023 de fecha 17 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe el Real no se recibe respuesta por parte del comité.
9. Oficio No. **DASDDU/826/2022 de fecha 19 de diciembre 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.
10. Oficio No. **SJ/0015/2023 de fecha 06 de enero de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Sesión Ordinaria del día 12 de julio del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 248-020-021 Enriquez Cruz".

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA

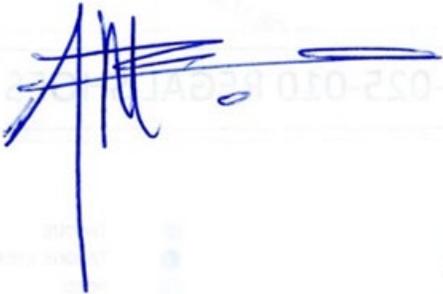
ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**CAMBIO DE USO DE
SUELO
COMERCIO Y SERVICIOS
A
MIXTO INTENSO**

**CC 248-020-021
ENRIQUEZ CRUZ**

***Fundamento jurídico en el artículo 77
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de
Chihuahua***



A handwritten signature in blue ink, consisting of several vertical and horizontal strokes, is positioned over a faint, light blue watermark. The watermark contains the text 'CC 248-020-021' and 'ENRIQUEZ CRUZ' in a sans-serif font, oriented vertically. The signature is located in the lower right quadrant of the page.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACION JURÍDICA

ANTECEDENTES

- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio Natural
 - Topografía y Clima
 - Hidrología
- Medio Físico
 - Vivienda
 - Comercio y Servicios
 - Ruta de Seguridad
 - Equipamiento
 - Estructura Vial
 - Transporte Público
 - Agua Potable
 - Drenaje Sanitario
 - Energía Eléctrica
 - Riesgos y Vulnerabilidad

NORMATIVO

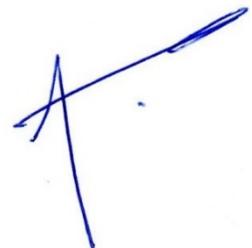
ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia de infraestructura

ANEXO GRÁFICO

BIBLIOGRAFÍA

CRÉDITOS



INTRODUCCION

Aunque la separación de la tierra por usos parezca racional, como la vivienda del comercio o de la industria, el uso del suelo con un solo propósito (zonificación), puede inducir la fragmentación social. A principios del siglo XX, la planificación moderna promovió el uso mono funcional mediante la separación de la vivienda de los lugares de trabajo y de los espacios comerciales o sociales, y las áreas residenciales fueron diseñadas también para grupos de ingresos homogéneos. Hoy en día, este modelo debe de cambiar por los usos mixtos del suelo.

El predio materia del presente instrumento, se encuentra localizado en el norte de la ciudad de Chihuahua, sobre el lote de terreno urbano y su construcción (dos viviendas departamentales) en la Fracción II ubicado en la calle Insurgencia Obrera No. 104 esquina con avenida Heroico Colegio Militar en la colonia C.D.P., de esta ciudad, con una superficie de 112.00 m²., y clave catastral 248-020-021, actualmente con el uso de suelo establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización de Comercio y Servicios.

Este estudio de planeación urbana se formula a iniciativa de sus propietarios, las personas físicas el Sr. Rubén García y su esposa la Sra. María del Carmen Cruz Berrueto casados bajo el régimen de Sociedad Conyugal, con la finalidad de solicitar la modificación del uso de suelo sobre el predio de su propiedad, para su cambio a Mixto Intenso (M3).

Es importante hacer mención de que aun y cuando el uso de suelo actual de Comercio y Servicios admite el giro de vivienda departamental plurifamiliar como giro Permitido, es por decisión de sus propietarios en base a situaciones personales, legales, contables y fiscales, que se solicita el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso.



Predio ubicado en la calle Insurgencia Obrera esquina con avenida Heroico Colegio Militar. Fuente propia

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917

Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

B. El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios,

equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

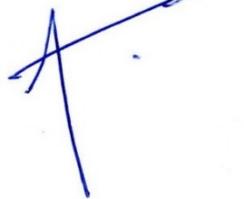
Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

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



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

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E. publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

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

Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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

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

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

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

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

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

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

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

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27

de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

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

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

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

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

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre

la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021.

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

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

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.

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

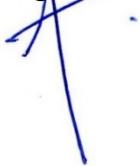
- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

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

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

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



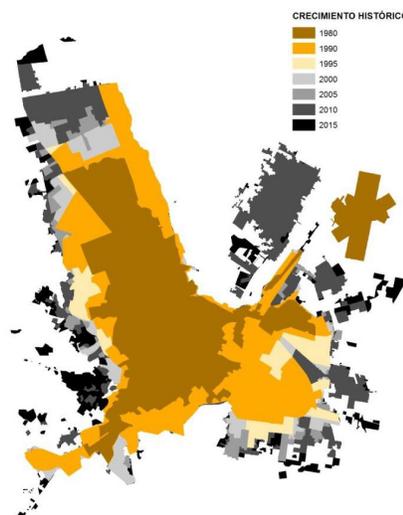
ANTECEDENTES

El crecimiento de la Ciudad se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8,489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado un patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad de población, la cual pasó de 67.35 habitantes por hectárea en 1970 a 37.51 en el año 2005. Este dato resulta relevante al ser comparado con la densidad de otras ciudades del país. Existe la posibilidad de llenar los espacios vacantes en un entorno urbano, al ser espacios inutilizados, ellos repercuten en el crecimiento de la ciudad fuera de la periferia. Así, el desarrollo sostenible resulta perjudicado, pues se consume más suelo y se desperdicia gran parte del que ya está urbanizado.

En los últimos 5 años, la mancha urbana ha presentado una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al pasar de 23,601.36 has en el año 2010 a 25,041.93 has en el presente año, 2015. Lo anterior significa una disminución de la tasa media de crecimiento de 4.41% a 1.19% anual respecto al quinquenio anterior. Esto se traduce en un mejor aprovechamiento del suelo servido al interior de la ciudad.

La vivienda, es el uso de suelo predominante en la zona urbana. Para comprender mejor la manera en que conforma la ciudad, se distinguió en tipologías en base a su densidad, en este caso en densidades altas: 36 a 45 viviendas por hectárea y 46 a 60 viviendas por hectárea, ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la ciudad, concretamente al norte de la ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.

Crecimiento histórico



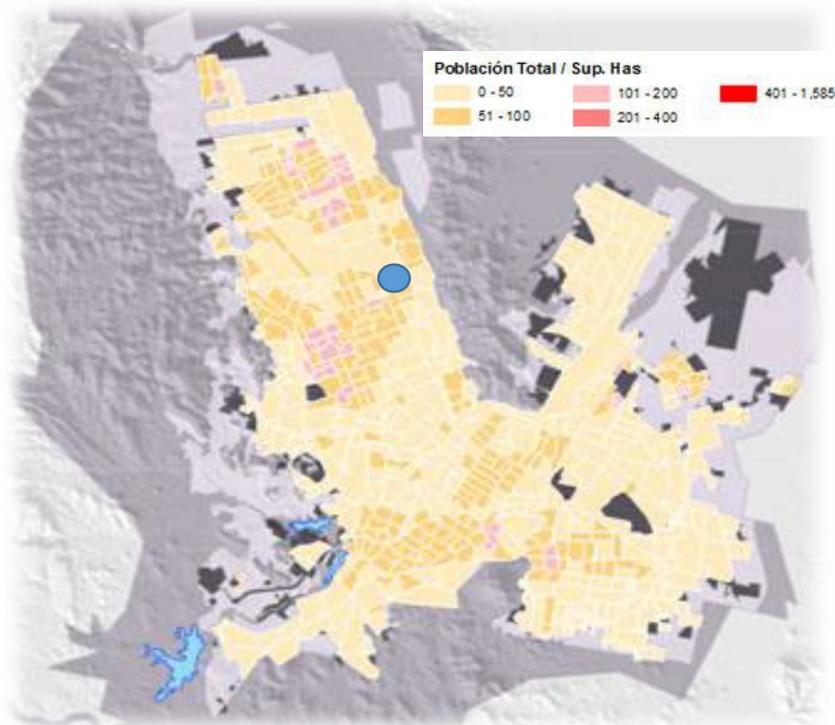
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.
Quinta Actualización

Si bien en algunos puntos de la ciudad, sobre todo al norte, se han dado condiciones de crecimiento, la traza y su ocupación no están consolidadas debido a que cuenta con grandes vacíos intermedios, fenómeno que resulta de la parcelación de terrenos de origen ejidal.

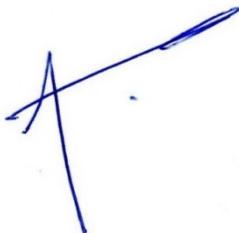
Por otro lado, la densidad poblacional promedio es de 35.6 hab/ha., aun cuando se mantiene baja, se debe resaltar que esta cifra representa un aumento de poco más de 1 punto respecto a la densidad media urbana registrada en 2010, la cual era de 34.3 habitantes por hectárea. Con lo anterior podemos deducir que se está realizando un mejor aprovechamiento del suelo al interior de la mancha urbana, lo que representa un avance importante ante el cambio del esquema de crecimiento disperso, y una disminución del factor costo-ciudad que en 2010 era sumamente elevado.

Entre los sectores más densamente poblados se encuentran el norte y norponiente de la ciudad, la zona centro y centro sur, así como la zona oriente específicamente en el sector Tabalaopa – Concordia.

Densidad poblacional



Fuente: PDU 2040
● Predio en estudio



Ubicación del predio

El predio en estudio es un terreno urbano ubicado en la calle Insurgencia Obrera No. 104 esquina con la avenida Heroico Colegio Militar, en la colonia C.D.P., de esta ciudad. Así mismo, el predio colinda con:

- 10.00 metros con calle Insurgencia Obrera;
- 10.30 metros con avenida Heroico Colegio Militar;
- 11.26 metros con Fracción I, Lote I;
- 10.74 metros con Fracción I, Lote I.

Este sector es considerado según la zonificación secundaria como una zona consolidada con una localización sobre las calles 19 de julio, 21 de mayo y Tribunal Popular y cercana a vialidades importantes como las avenidas Venceremos / calle 41 y Heroico Colegio Militar, entre las más cercanas y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Actualmente el predio se encuentra destinado a uso de Comercio y Servicio, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización y se solicita la autorización del cambio de uso de suelo en su totalidad, al uso de suelo Mixto Intenso (M3).



Fuente: Google Earth Pro Image@2022 CNES/ Airbus
<https://www.google.com.mx/maps/@28.703502,-106.0895404,123m/data=!3m1!1e3>

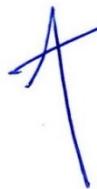
 Localización del predio en estudio en la mancha urbana



Fuente: Google Earth Pro Image@2022 CNES/ Airbus
<https://www.google.com.mx/maps/@28.703502,-106.0895404,123m/data=!3m1!1e3>
 Localización del predio en estudio en la mancha urbana



Fuente: Google maps @2022 Google
<https://www.google.com.mx/maps/@28.703502,-106.0895404,123m/data=!3m1!1e3>
Localización del predio en esquina de la calle Insurgencia Obrera y avenida Heroico Colegio Militar



Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 61-26-76 has., ubicado en el área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de la esquina que forman la avenida Heroico Colegio Militar y arroyo El Picacho hacia el poniente por el cauce del mismo arroyo hasta llegar a su intersección con la avenida Venceremos / calle 41; de ahí al sur siguiendo por toda la vía del ferrocarril hasta la calle Topógrafos; de esta intersección, al oriente por la misma calle Topógrafos hasta su entronque con la avenida Heroico Colegio Militar; de este punto al norte sobre la misma avenida Heroico Colegio Militar, para cerrar el polígono descrito en el punto de inicio.



Ageb's contenidos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>. DENUE, INEGI
Adecuación propia



Localización del predio en estudio en la mancha urbana

La delimitación establecida como ámbito espacial de validez de la modificación contiene 2 áreas geo estadísticas básicas (AGEB), siendo éstas las No. 1176A y 1183A, de acuerdo a los datos de INEGI, DENUE. El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo habitacionales en variadas densidades, usos de comercio y servicio, de equipamiento urbano, así como usos de recreación y deporte.

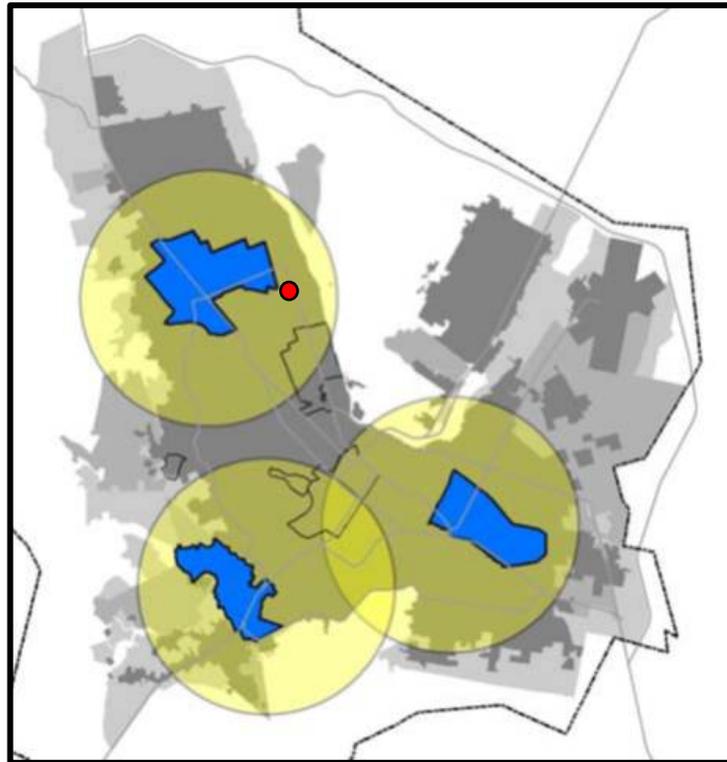


Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, hace énfasis en cuanto a que la ciudad debe descentralizar sus actividades mediante el fortalecimiento y concentración de servicios en tres Subcentros y un Centro Urbano para la ciudad con el fin de reducir tiempos de traslado y ofrecer los servicios de jerarquía urbana que incentiven el empleo e impulsar el rubro económico.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra situada en colindancia inmediata al Subcentro Norte y, por tanto, en el área de influencia de éste con predominio de actividades educativas e industriales a través del Complejo Industrial Chihuahua, además de otras industrias de bajo impacto ubicadas dentro del mismo; la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II.

Así, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se distinguen elementos concentradores de empleo y gran actividad comercial, así como zonas habitacionales.



Subcentros urbanos y área de influencia

● Ubicación del predio dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y el área de influencia del Subcentro Norte

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización

Adecuación propia

Vocación

En relación a la vocación del Subcentro Norte, por su localización, contiene el potencial de la estación de transferencia del SITP y además la suficiente accesibilidad que el punto posee. Cercano al predio y ámbito espacial de validez de la modificación se ubican centros comerciales, un corredor urbano y dentro de la estrategia para el Subcentro Norte se aprovecha la interrelación con equipamientos de nivel urbano (Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II e industria de escala (Complejo Industrial Chihuahua), además de un Complejo Cultural como complemento, por lo que se aprecia a esta zona como un polo de atracción natural de personas y bienes.

Suelo

En cuanto al recurso de suelo, este es el máspreciado en el espacio urbano, circunstancia que, aunada a otros factores de economía urbana, como el costo ciudad, definen una política de intensificación de los usos del suelo planteados. La presencia de baldíos lo facilita, además de una paulatina reconversión del tipo de aprovechamiento existente. Un primer factor es la elevación del coeficiente de utilización, así, para el Subcentro Norte

tenemos diferentes características de densidad y asimismo de diferencias en la mezcla de usos.

Las subdivisiones del espacio se establecen de acuerdo con su cercanía a las vialidades primarias. Las áreas aledañas a los corredores deberán tener varios niveles de altura. Planta baja más dos será el límite inferior. Las áreas inmediatas posteriores podrán ser de menor intensidad edificando como mínimo planta baja más uno. Cabe mencionar que la mezcla de usos se busca no solo entre un lote y otro, sino en un mismo edificio donde las plantas bajas alojan comercio y servicios, la segunda planta servicios y vivienda y la tercera y subsiguientes sobre todo viviendas e inclusive alguna dosis de servicios.

Vivienda

Para el tema de la vivienda, una de las propuestas es que exista oferta de vivienda de diversos costos formando conjuntos que permitan elevar la densidad, que a su vez incluyan comercio y servicios. La propuesta está enfocada principalmente a establecer usos mixtos en distintas concentraciones, estos usos mixtos varían desde lo predominantemente habitacional, lo comercial en equilibrio con habitacional, y la vivienda en convivencia de industria ligera, ello deberá estipularse por la zonificación y la normatividad correspondiente.

Dada la colindancia inmediata del Subcentro Norte con el ámbito espacial de validez de la modificación, todas y cada una de las estrategias pueden ser adoptadas para el predio en estudio.

Los usos de suelo en el entorno obedecen a la consolidación de las zonas y corredores de la industria, comercio y servicios, además de las zonas habitacionales que conforman las colonias CDP, Dos de Julio en densidad H35, Recreación y Deporte (áreas verdes), Comercio y Servicio, Equipamientos urbanos de carácter vecinal y barrial ubicados dentro de estos desarrollos e Industria de Bajo Impacto.

En relación a la conectividad del ámbito espacial de validez de la modificación, existen corredores urbanos los cuales permiten la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

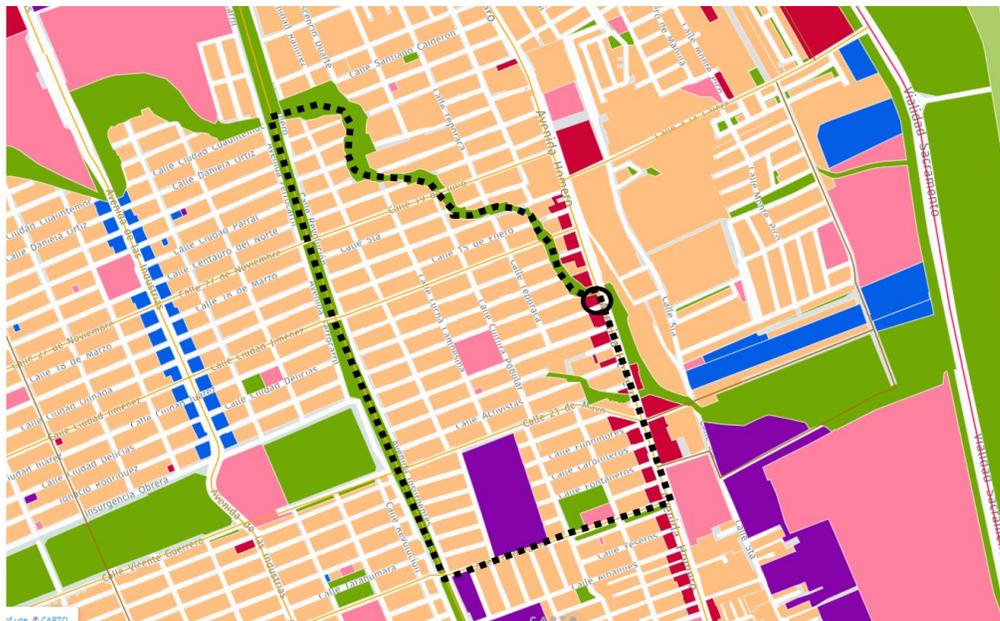
El ámbito espacial de validez de la modificación está ubicado en el corredor de la avenida Heroico Colegio Militar, el cual se constituye a lo largo de una vialidad en jerarquía primaria que anteriormente cubría las necesidades del transporte pesado, y actualmente ha sido reemplazada por la vialidad Sacramento / C.P. Alonso Baeza López, por lo que el aforo vehicular que atiende es local estableciéndose en ella, una gran cantidad de giros de comercios de bajo impacto.



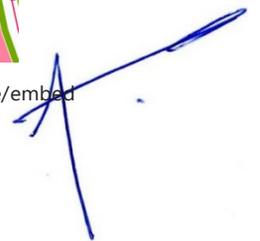
Corredor Urbano de la avenida Heroico Colegio Militar

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Tercera Actualización

En relación a la zonificación secundaria el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, en su 6ª actualización, establece usos de suelo en el área de estudio principalmente habitacionales, con densidad de H35, así como un corredor comercial en una de las vialidades principales como la Av. Heroico Colegio Militar.



Zonificación Secundaria. Fuente: <https://implancuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a-949a0e9a1b0e/embed>



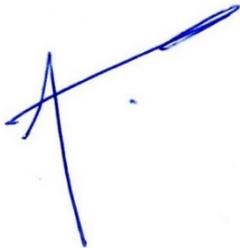
Sobre esta propiedad, se realizó la acción urbana de Subdivisión con fecha 25 de enero de 2022, donde se autoriza subdividir el lote 1 uno de la manzana 57A, ubicado en la calle Insurgencia Obrera Número 104 de la colonia C.D.P. con clave catastral 248-020-024 en dos fracciones que se describen de la siguiente manera:

Fracción I con una superficie de 551.00 m²., y

Fracción II con una superficie de 112.00 m².

Siendo la Fracción II el inmueble objeto de esta solicitud de cambio de uso de suelo de Comercio y Servicio a Mixto Intenso.

A continuación, se anexa el oficio de subdivisión antes comentado y el oficio de Número Oficial.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.



Departamento Jurídico
Exp. No. DJ 8484
Clave Catastral. - 248-020-024



Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **subdividir** presentada por los **CC. Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Subdivisión

Del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: Del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

- * **Fracción I** con una superficie de **551.00 m²**, y con frente de **16.70 m**; y
- * **Fracción II** con una superficie de **112.00 m²**, y con frente de **10.30 m**.

Considerando que en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que el lote que se pretende **subdividir** se encuentra ubicado un sector con uso de suelo **CYS 2 - Comercio y Servicios en área estratégica**, con superficie mínima por predio de **300.00 m²** y **12.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la **subdivisión** del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: Del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

- * **Fracción I** con una superficie de **551.00 m²**, y con frente de **16.70 m**; y
- * **Fracción II** con una superficie de **112.00 m²**, y con frente de **10.30 m**.

La solicitud formulada es **procedente**, ya que el lote que se pretende **subdividir** se encuentra ubicado un sector con uso de suelo **CYS 2 - Comercio y Servicios en área estratégica**, con superficie mínima por predio de **300.00 m²** y **12.00 metros de frente**. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

Página 1 de 2

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en la **Licencia de Uso de Suelo** oficio número **AUA 16085/2021**, con fecha de 14 de diciembre de 2021.

2.- De conformidad con el Artículo 227 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, y en los diferentes planes parciales que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

3.- Haciendo la aclaración que la presente autorización se otorga en virtud de haberse practicado la inspección física correspondiente por esta Dependencia, donde se observó la existencia de predios en condiciones de superficie menor en su entorno inmediato por lo que no altera la densidad de población en este sector habitacional además de ser una regularización por tratarse de una **situación de hecho**.

4.- El presente dictamen implica únicamente la autorización para subdividir el predio descrito, por lo que esta Dirección no se hace responsable de los conflictos que se puedan suscitar con motivo de la construcción existente, los cuales deberán dirimirse ante la autoridad competente, toda vez que de los planos ingresados se advierte construcción en ambas fracciones.

Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2021 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

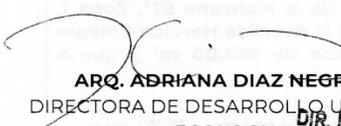
Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 25 de enero de 2022.

ATENTAMENTE

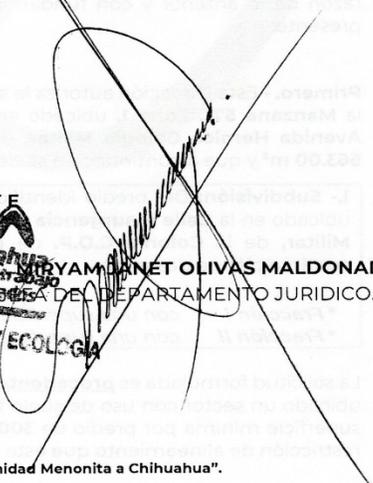


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.



CHIHUAHUA
Capital del Estado
y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
ABOGADA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua".

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACION URBANA
DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL
OFICIO No. SPU-DNNO-06905
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-248-020-00021-00-0000
CLAVE CATASTRAL: 248-020-021

ASUNTO: NUMERO OFICIAL.

A QUIEN CORRESPONDA

ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, HACE CONSTAR QUE EL PREDIO CUYOS DATOS A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN:

UBICACIÓN: CALLE INSURGENCIA OBRERA ESQUINA CON LA AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR	
MANZANA 57A	LOTE I FRACCION II
COLONIA	C.D.P.
SECTOR	75
CÓDIGO POSTAL	31135

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: **104**

(NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

Notas.- El presente documento no acredita propiedad y tiene vigencia de 3 años.

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 14 DIAS DEL MES JULIO DE 2022.

ATENTAMENTE

ING. ANTONIO MORALES MENDOZA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
Depto. de Nomenclatura y Numeración Oficial

AMM/YGHM

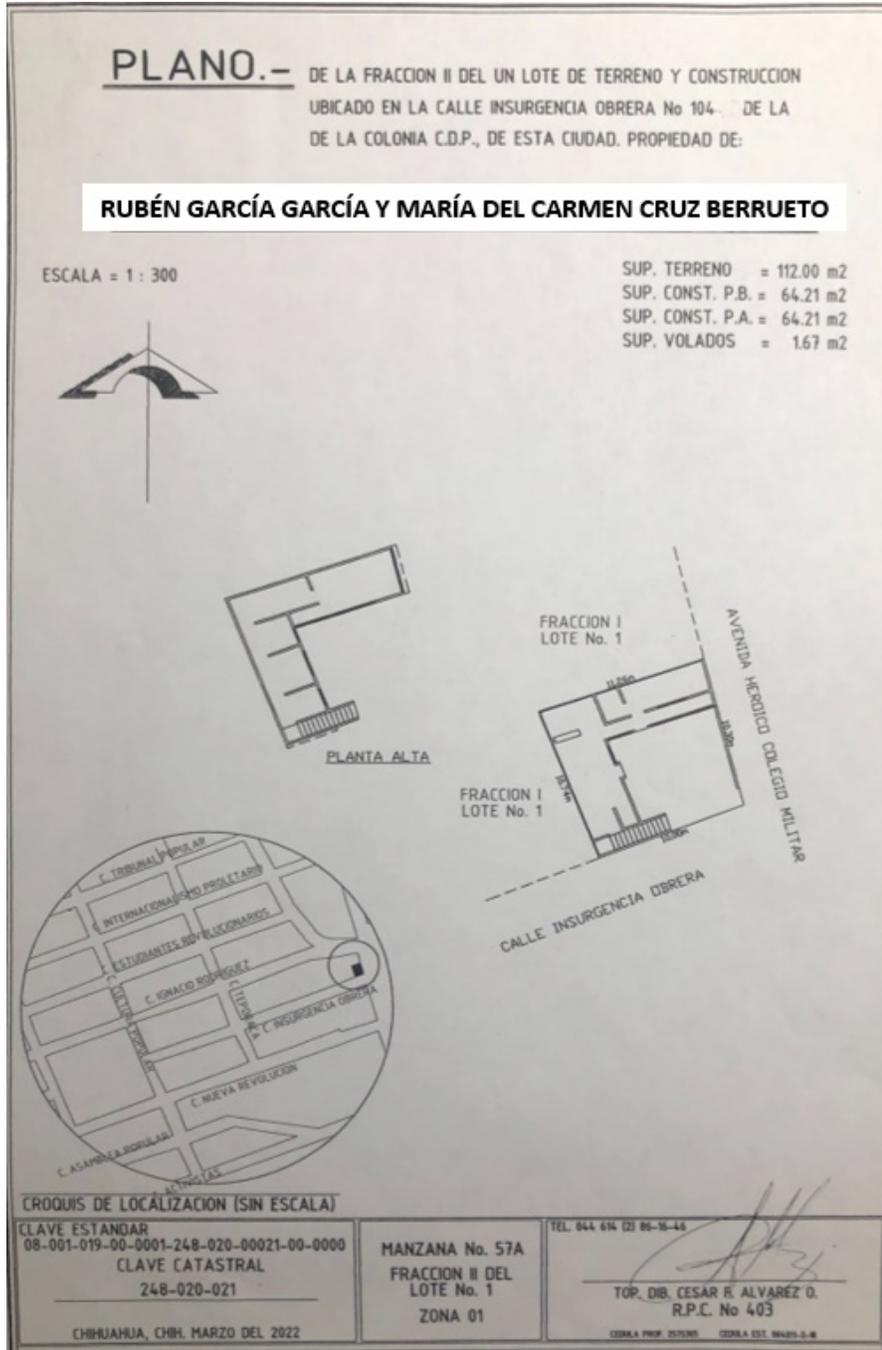
"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

El predio se describe a continuación, con los siguientes medidas y colindancias:

- 10.00 metros con calle Insurgencia Obrera;
- 10.30 metros con avenida Heroico Colegio Militar;
- 11.26 metros con Fracción I, Lote No. 1;
- 10.74 metros con Fracción I, Lote No. 1.



Plano Catastral del predio en estudio. Fuente propia

DIAGNÓSTICO

Aspectos socioeconómicos

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.



Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales.

Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres.

En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

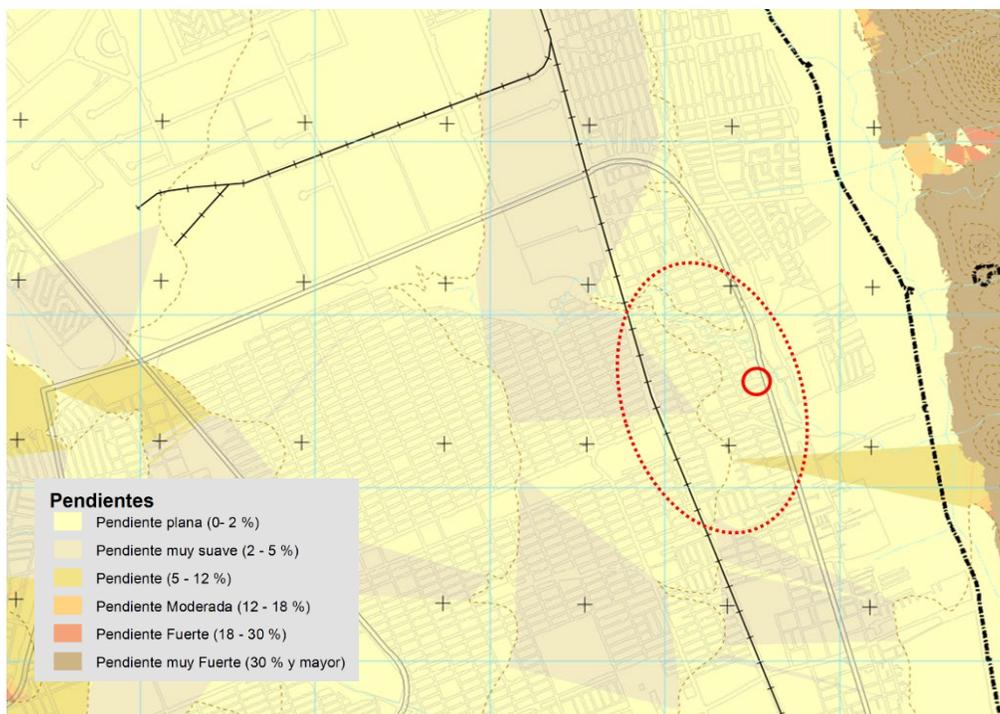
Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.
<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

Medio natural

Topografía y Clima

La topografía del predio en estudio y sus colindancias inmediatas se conforman por pendientes muy suaves entre el 2% y 5% y la zona de manera general contiene pendientes suaves entre un 5% y 12%. El relieve hacia el oriente del ámbito espacial de validez de la modificación contiene pendientes moderadas a fuertes estableciéndose entre el 12% al 30%, y hacia el lado oriente sus pendientes son de medias a suaves.



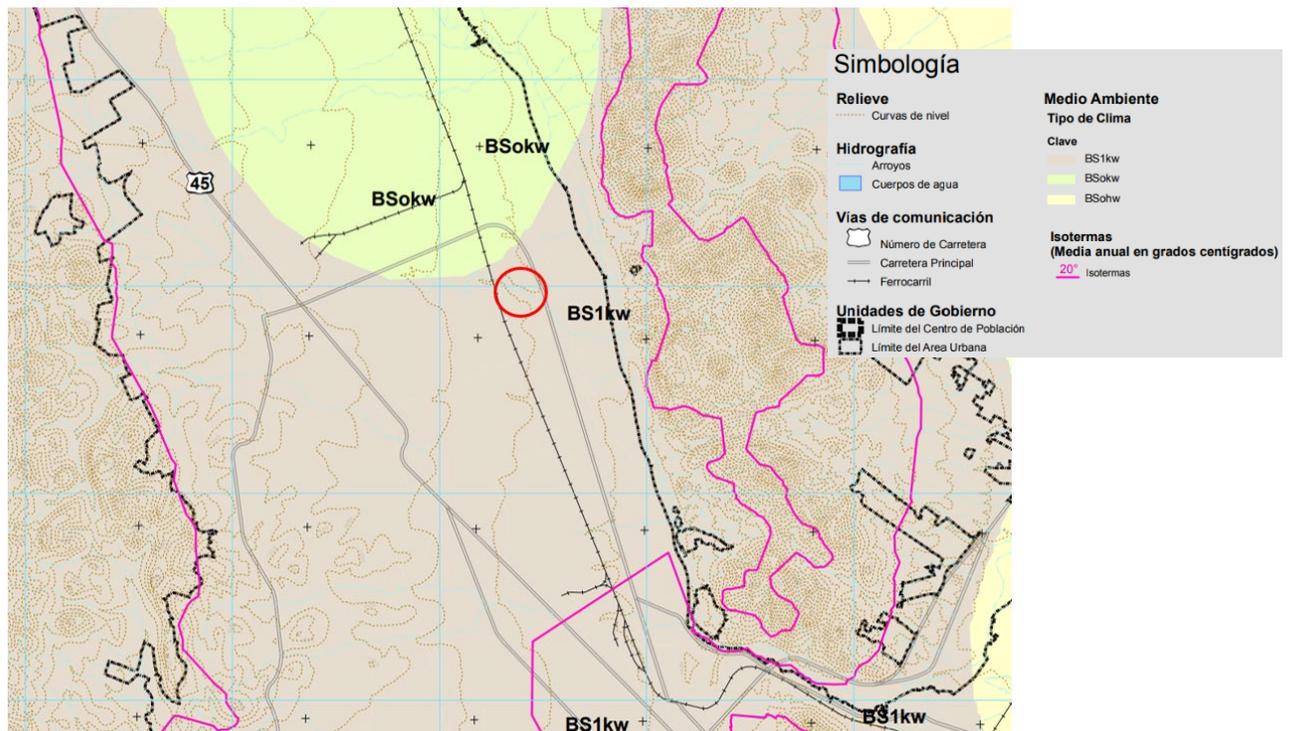
Fuente: PDU 2040, Carta Topografía y Pendientes de Terreno

Ubicación del predio en estudio.

Ámbito espacial de validez de la modificación

El clima de la ciudad de Chihuahua se establece dentro de una amplia región considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.





Fuente: PDU2040-DG-401. Carta de Climas

○ Ubicación del Ámbito espacial de validez de la modificación

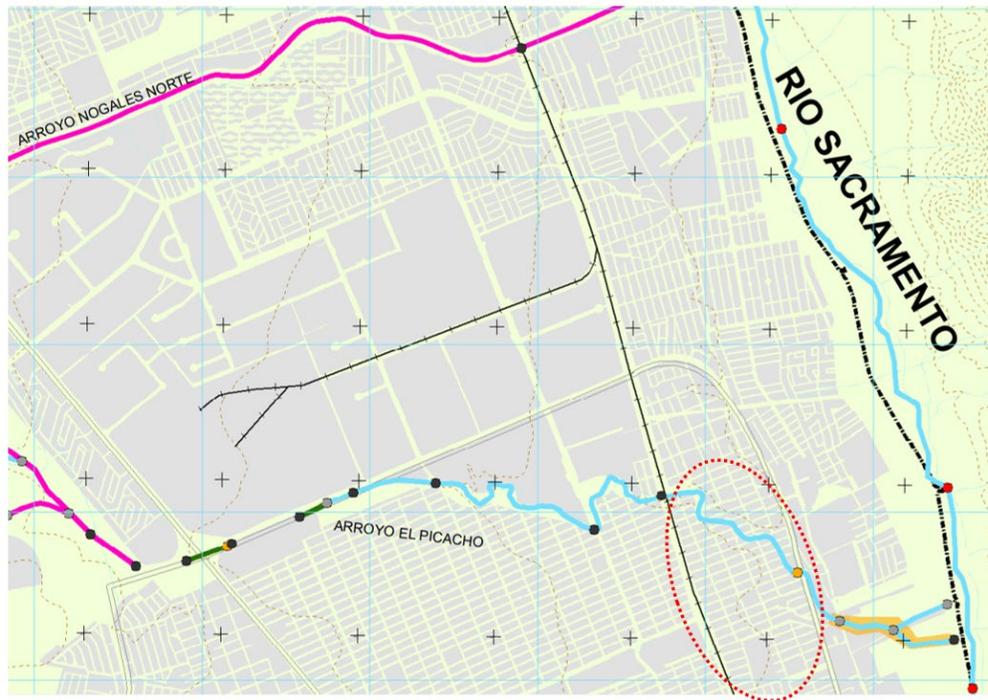
Hidrología

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el río Chuviscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Río Sacramento que corre de Norte a Sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad. Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuviscar que son alimentadas por el río Chuviscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

El ámbito espacial de validez de la modificación se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, y particularmente, al interior de la Cuenca Río Sacramento. Según la delimitación de cuencas por Comisión Nacional del Agua, la zona pertenece a la cuenca Río Conchos-Presa El Granero (RH24-K) y a la subcuenca del Río Chuviscar.

La zona contiene las subcuencas de los ríos Sacramento, y los arroyos El Picacho y El Mimbres en un área total de 2,673 Km². Los principales afluentes en el Río Sacramento son: el Arroyo Seco, Jesús María, La Noria, El Mimbres, El Cuervo, El Álamo, El Ermitaño, El Picacho y El Embudo Grande entre otros. El arroyo "El Picacho", nace al noroeste de la ciudad, y a lo largo de su cauce cuenta con diferentes características de acuerdo a su encauzamiento y conducción al introducirse a la zona urbana de la ciudad, y en particular al ámbito espacial de validez de la modificación.

Los escurrimientos pluviales que se generan en el ámbito espacial de validez de la modificación, así como del mismo predio en estudio, tienen su trayectoria hacia el arroyo El Picacho, para dar continuidad al río Sacramento.



Fuente: PDU2040-DG-401. Carta de Climas
Ubicación del Ámbito espacial de validez de la modificación

Medio Físico

Tanto el ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio se encuentran ubicados en el área de influencia del Subcentro Urbano Norte el cual cuenta con suficiente accesibilidad y existen núcleos concentradores de actividades como es el caso del Complejo Industrial Chihuahua, que conforma un espacio que, por encontrarse inmerso en el área urbana, cuenta con actividades comerciales e industriales complementarias en los predios colindantes. Así, se ha generado que la zona norte sea un polo de atracción natural de personas y bienes. Los usos de suelo predominantes en el Subcentro Norte, son los comerciales y de servicios, mixtos, microindustria de bajo impacto, industria de alto impacto, vivienda y equipamiento regional. Al ser un núcleo intenso de actividades, la accesibilidad que da el transporte público está consolidada, debido a la ubicación de la Estación Norte del Sistema de Transporte Público.

Vivienda

Uno de los mayores y rápidos crecimientos en la ciudad de Chihuahua en el tema de vivienda se dio en la zona norte, a causa de las excelentes características para el uso habitacional y de acuerdo a la estrategia propuesta en esos momentos por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040, en el que el crecimiento adecuado de la ciudad se orientaba hacia el norte y noroeste, aproximadamente en los años 90's.

En el ámbito espacial de validez de la modificación, el uso de suelo predominante es el habitacional H35 (densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea).

La cantidad de viviendas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 1,555 viviendas particulares y cuenta con 4,678 habitantes según el censo del INEGI 2020. La vivienda en promedio cuenta 3.00 habitantes por vivienda.

El total de viviendas existentes son de origen irregular y cuentan con los servicios básicos como lo son el agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica. Dichos servicios fueron introducidos de manera progresiva, es decir, gran cantidad de viviendas se establecieron con anterioridad a la infraestructura de los servicios básicos. El sistema constructivo utilizado en la generalidad de estas viviendas es a base de ladrillo, block, losas y firmes de concreto.



Tipología de vivienda existente sobre la calle Estudiantes Revolucionarios.
Fuente: Google Earth Pro



Tipología de vivienda existente sobre la calle Revolución Proletaria.
Fuente: Google Earth Pro



Tipología de vivienda existente sobre la calle Activistas.
Fuente: Google Earth Pro

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping lines and loops, located at the bottom left of the page.



Vivienda departamental en predio en estudio
Calle Insurgencia Obrera
Fuente: Propia



Vivienda departamental en predio en estudio
Avenida Heroico Colegio Militar
Fuente: Propia

[Handwritten signature]

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Recubrimiento de la calle	21	56	12	0	0
Rampa para silla de ruedas	5	13	71	0	0
Paso peatonal	0	3	86	0	0
Banqueta	27	49	13	0	0
Guarnición	22	56	11	0	0
Ciclovia	0	0	89	0	0
Ciclocarril	0	0	89	0	0
Alumbrado público	4	72	13	0	0
Letrero con nombre de la calle	1	60	28	0	0
Teléfono público	0	7	82	0	0
Árboles y palmeras	16	68	5	0	0
Semáforo para peatón	0	1	88	0	0
Semáforo auditivo	0	0	89	0	0
Parada de transporte colectivo	0	7	82	0	0
Estación para bicicleta	0	1	88	0	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	88	0	0
Transporte colectivo	0	46	43	0	0
Sin restricción del paso a peatones	0	0	89	0	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	0	89	0	0
Puesto semifijo	0	5	84	0	0
Puesto ambulante	0	0	89	0	0

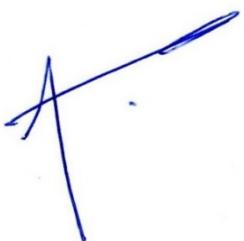
Características del entorno urbano

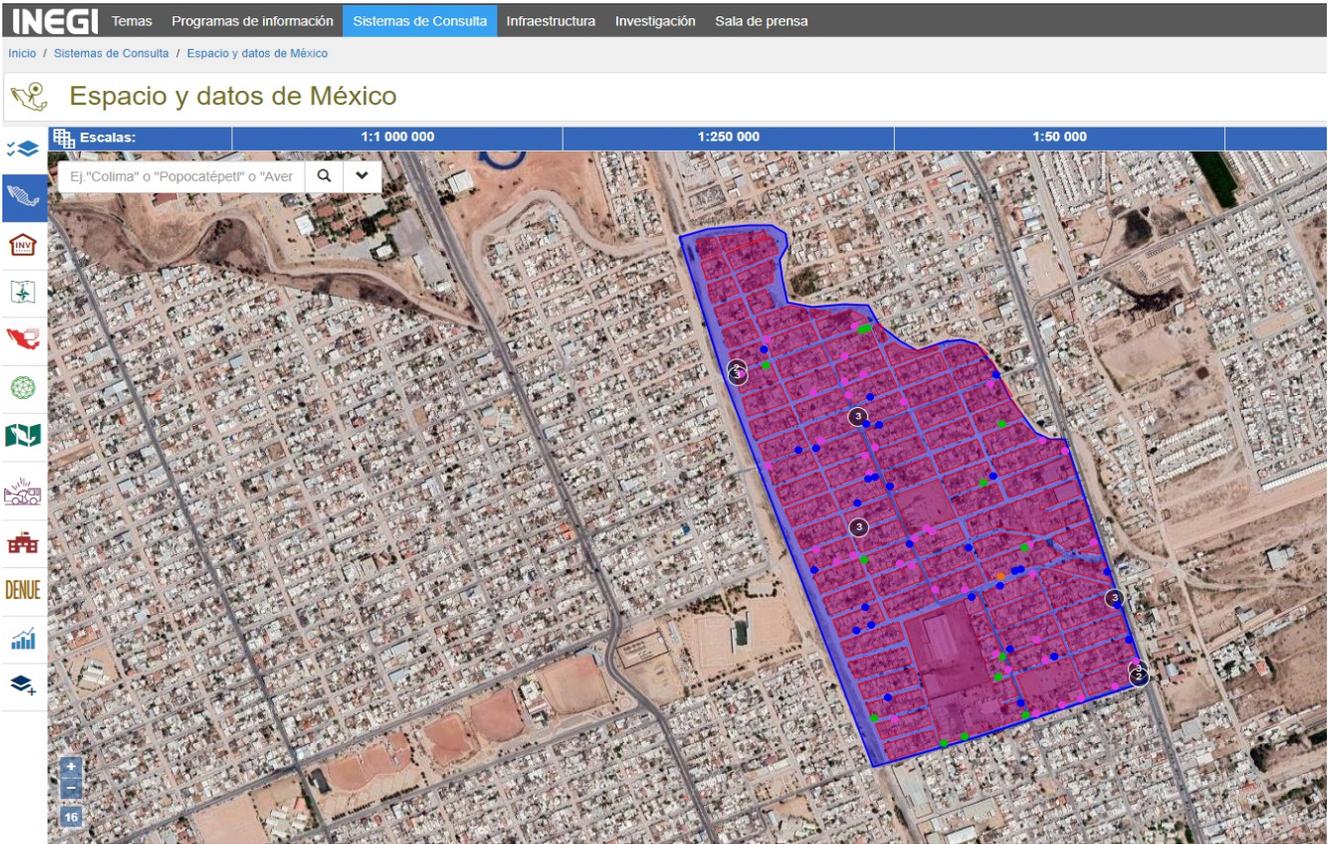
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx?ag=>
 Fecha de actualización 2020

Viviendas		
	Total de viviendas	1 555
	Total de viviendas particulares	1 548
	Viviendas particulares habitadas	1 374
	Viviendas particulares no habitadas	107
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	1 363
	Con energía eléctrica	1 366
	Con servicio sanitario	1 360
	Con drenaje	1 364

Características del entorno urbano

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espaciodydatos/default.aspx?ag=>
 Fecha de actualización 2020





Características del entorno urbano

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx?ag=>
Fecha de actualización 2020

Población		
	Población total	4 678
	Población femenina	2 310
	Población masculina	2 343
	Población de 0 a 14 años	1 032
	Población de 15 a 29 años	1 145
	Población de 30 a 59 años	1 810
	Población de 60 años y más	634
	Población con discapacidad	193

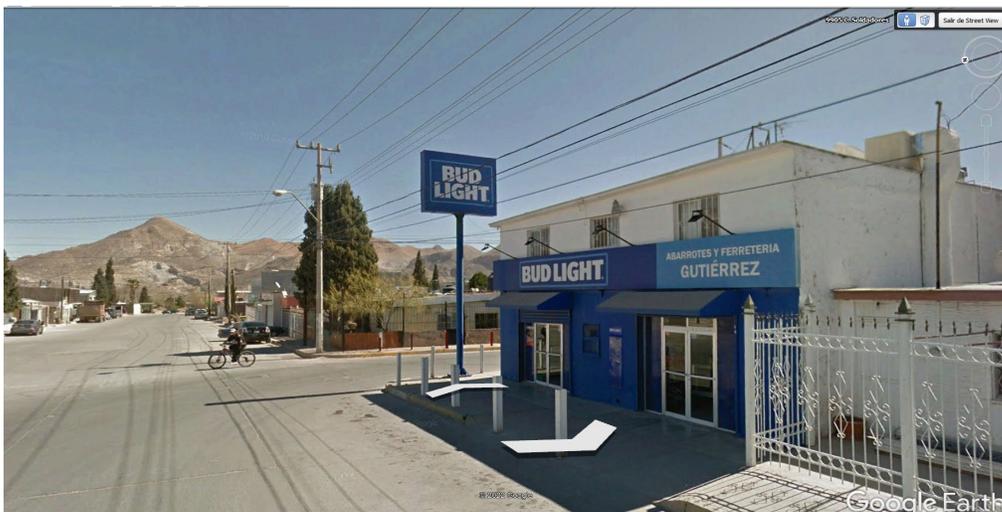
Características del entorno urbano

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx?ag=>
Fecha de actualización 2020

Comercio y Servicios

La estructura del sector procura establecerse a lo largo de los corredores urbanos de la ciudad respondiendo a condiciones óptimas de accesibilidad y manteniendo una dependencia muy fuerte hacia las grandes vialidades que les dan acceso, descuidando la cobertura sobre zonas interiores de la mancha urbana. Es necesario definir elementos concentradores de actividad que complementen las opciones comerciales con usos de servicios y equipamiento urbano.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se ubican usos de comercio y servicios, entre los cuales podemos ubicar una gran variedad de giros como pequeñas plazas comerciales con expendios de vinos y licores, tiendas de pinturas, empeños, gimnasios, veterinarias, ópticas, y locales comerciales en las principales vialidades de acceso a la zona como en la avenida Heroico Colegio Militar, ubicándose negocios como lo son: herrerías, estéticas, cerrajerías, dulcerías, papelerías, reparación de computadoras, farmacias, desponchados, paleterías, tiendas de conveniencia Oxxo, taquerías y abarrotes de tipo barrial, talleres mecánicos, etc. Así, la zona contiene de manera general, usos de suelo con de comercio y servicios, con una extensa variedad de giros en su gran mayoría en pequeña escala.



Tipología de comercio ubicado en la calle Soldadores

Fuente: Google Earth Pro 2022

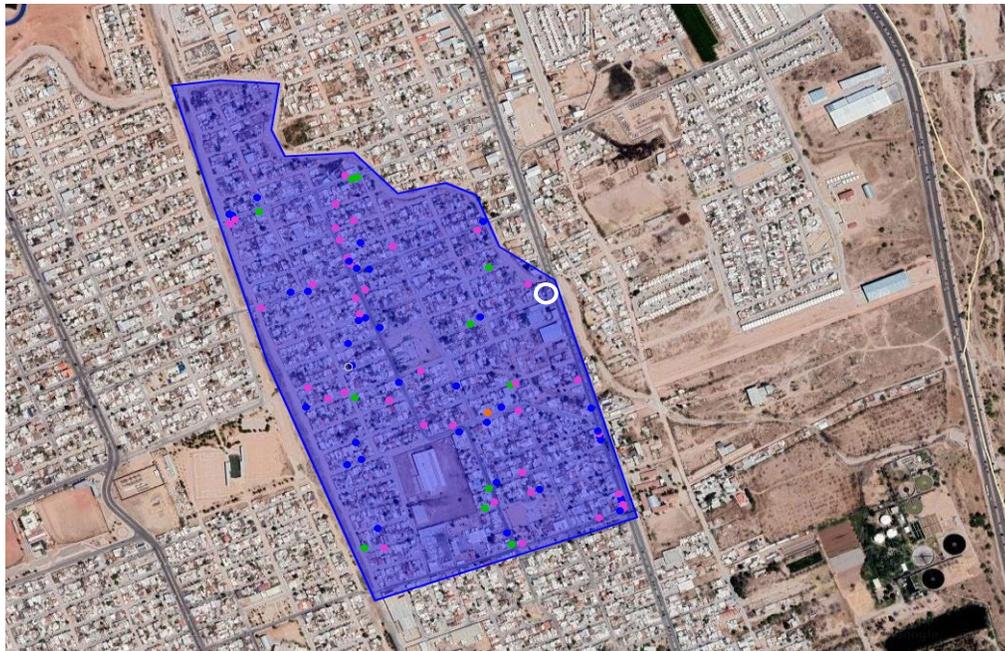
De acuerdo a su ubicación, se aprecia que el predio guarda una relación próxima a importantes zonas concentradoras de actividades. El Centro Urbano, mayor concentrador



de actividades de la ciudad se localiza aproximadamente a 7.50 kilómetros de distancia en línea recta, del predio en estudio.

Usos y giros en la zona de estudio

De acuerdo a un análisis al DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI), se detectan 89 unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, y algunas se conforman como pequeños corredores urbanos de la zona. Se detectan abundancia de negocios de abarrotes y proveedores de comida rápida en pequeña escala. Esto dice que la zona cuenta con alta densidad de población en convivencia con diversos giros y actividades productivas.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.
Fuente: DENUE. INEGI Image 2022 Digital Globe.

- Servicios
- Comercio
- Fabricación y elaboración de Productos
- Servicios relacionados con la Minería
- Actividades administrativas de Bienestar Social
- Actividades relacionadas al Transporte



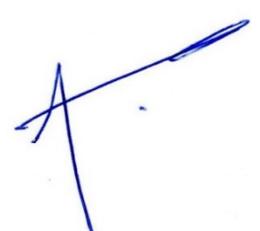
Establecimientos económicos	
Área geográfica	Actividad económica
	Industrias manufactureras 12
	Comercio al por mayor 2
	Comercio al por menor 36
	Transportes, correos y almacenamiento 1
	Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación 1
	Servicios de salud y de asistencia social 4
	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas 3
	Otros servicios excepto actividades gubernamentales 30

Resultados encontrados: 89

Establecimientos económicos

- ALIMENTOS SALSAS
- PALETERIA LA CASCADA
- TORTILLAS DE HARINA
- TORTILLERIA 2 DE JUNIO
- TORTILLERIA LA BIENVENIDA
- UNIFORMES DEPORTIVOS VICTORIA
- FABRICA DE TUBOS Y BLOQUES DE CEMENTO Y CONCRETO SIN NOMBRE
- CARPINTERIA
- CARPINTERIA NATY
- FABRICACIÓN DE MUEBLES, EXCEPTO COCINAS INTEGRALES, MUEBLES MODULARES DE BAÑO Y MUEBLES DE OFICINA Y ESTANTERÍA
- HERRERIA
- HERRERIA MARTINEZ
- ABARROTOS IGNACIO VALLES
- GRUPO RIOS EXTINTORES
- ABARROTOS ARAUJO
- ABARROTOS DOMINGUEZ
- ABARROTOS DUARTE
- ABARROTOS ESTRADA
- ABARROTOS GARCIA
- ABARROTOS GUTIERREZ
- ABARROTOS LA POPULAR
- ABARROTOS LIBRA
- ABARROTOS MASAI
- ABARROTOS MELODISS
- ABARROTOS RICHARD
- ABARROTOS Y CARNICERIA ARLENE
- ABARROTOS Y CARNICERIA AVILA
- ABARROTOS Y CARNICERÍA DUARTE
- ABARROTOS Y CARNIVERIA LESLY
- ABARROTOS Y TORTILLERIA ROMERO
- BAZAR
- CARNICERIA Y TIENDA DE ABARROTOS
- CHI SIX TRIBUNAL POPULAR
- COMERCIO AL POR MENOR EN FERRETERÍAS Y TLAPALERÍAS
- COMERCIO AL POR MENOR EN TIENDAS DE ABARROTOS, ULTRAMARINOS Y MISCELÁNEAS
- COMERCIO AL POR MENOR EN TIENDAS DE ABARROTOS, ULTRAMARINOS Y MISCELÁNEAS SIN NOMBRE
- DULCERIA MIRELY

- EL SR DEL ACEITE DON BEL SIN NOMBRE
- EXPENDIO MAGNUM
- EXPENDIO Y ABARROTOS MAGNUM
- FARMACIA ARLETT
- FARMACIA SIMILARES
- JESS DULCES Y SEMILLAS
- MODELORAMA EXPENDIO DE CERVEZA
- PAPELERIA ARCOIRIS
- PAPELERIA TIRJAL
- PRODUCTOS DE LIMPIEZA
- PUESTO DE DOÑA SOCO
- SEMILLAS GARCIA
- YONKE GALEY
- AUTOTRANSPORTE LOCAL DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN
- CIBER ZONE
- COMEDOR COMUNITARIO 2 DE JUNIO
- CONSULTORIO MEDICO
- ESTANCIA DE CUIDADO PARA EL ADULTO MAYOR CHELITA
- TERAPEUTA DE AUDICION Y LENGUAJE SIN NOMBRE
- BURRITOS PONCE
- POLLO FELIZ NOMBRE DE DIOS
- PUESTO DE TORTILLAS
- BARBERIA NEW LOOK
- DESPONCHADO MON
- ENDEREZADO Y PINTURA AREVALO
- ENDEREZADO Y PINTURA DE AUTOS Y CAMIONES
- ENDEREZADO Y PINTURA MENY
- ESTETICA CESAR
- ESTETICA CLAUDIA
- ESTETICA D BRENDA ALIZE
- ESTETICA FAMILIAR ELY
- ESTETICA FAMILIAR LAURA
- ESTETICA QUIQUIS
- PELUQUERIA LEO
- REPARACION DE COSTURA
- REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE APARATOS ELÉCTRICOS PARA EL HOGAR Y PERSONALES
- REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE OTROS ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y PERSONALES
- REPARACIONES INDUSTRIALES
- SALON 59
- SERVICIO AUTOMOTRIZ ARTEAGA
- SERVICIO AUTOMOTRIZ AVM
- SERVICIO AUTOMOTRIZ D RRAM
- SERVICIO ELECTRICO CARREON
- SERVICIO MALDONADO TALLER ENDEREZADO Y PINTURA
- SERVICIO NAJERA
- TALLER DE MECANICA EN GENERAL EL M
- TALLER DE SOLDADURA ESPECIALES RINCON
- TALLER HERMANOS RODRIGUEZ
- TALLER MECANICA EN GENERAL
- TALLER MECANICO GARCIA
- TEMPLO ARBOL DE VIDA
- TRANSMISIONES AUTOMATICAS YESCAS





Taller mecánico "García", ubicado en colindancia inmediata con el predio en estudio.
En la avenida Heroico Colegio Militar
Fuente: propia



Tipología de comercio y vivienda ubicados frente al predio en estudio.
En la avenida Heroico Colegio Militar en colindancia norte con el arroyo El Picacho
Fuente: propia



Bodega comercial ubicada frente al predio en estudio, en calle Insurgencia Obrera y avenida Heroico Colegio Militar
Fuente: propia.



Bodega comercial /Chatarra, ubicada frente al predio en estudio. Colindancia con arroyo El Picacho y av. Heroico Colegio Militar
Fuente: propia.

Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos y la Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte, ubicada en la avenida Homero No. 500 en la colonia Revolución, que se encuentra a aproximadamente 4.1 kms., de distancia y con tiempo estimado de llegada de 5 min.



Comandancia de policía y Estación de Bomberos Norte
Fuente: DENU. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>
● Predio en estudio ● Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte



Comandancia de policía y Estación de Bomberos Norte
Fuente: <https://www.google.com/maps>

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping lines and loops, located at the bottom left of the page.

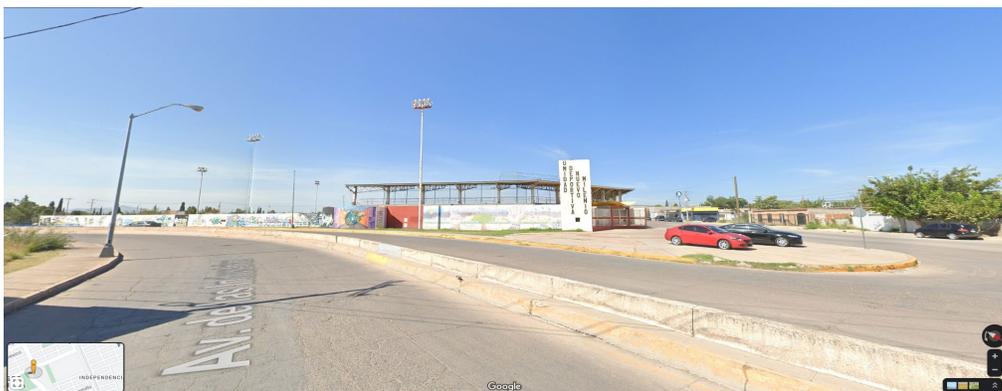
Equipamiento

Se entiende equipamiento urbano como el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos públicos o privados ya sea de salud, recreación y deporte, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte y administración pública. La dotación de equipamiento urbano es el factor de bienestar social y económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de las localidades. El déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial, muestra las desigualdades sociales.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se ubican áreas de equipamiento a nivel vecinal y barrial, conformadas por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, así como diversos predios en donación municipal. Como edificaciones destinadas a equipamiento urbano, se ubican establecimientos educativos de nivel básico, como también de nivel regional, refiriéndose a la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte y el Tecnológico de Chihuahua II, localizándose dentro del área de influencia del Subcentro Norte.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra el Escuela de Fútbol 2 de junio, el Parque 2 de junio, Jardín de Niños Julio Verne, Templo de San Pedro y San Pablo, Centro Cristiano Rey de Gloria, Escuela Primaria José María Morelos, Jardín de Niños Pablo Gómez, Templo Santa Cecilia, entro otros equipamientos más.

En relación al sistema educativo, se localizan de manera cercana al ámbito espacial de validez de la modificación, la Escuela Primaria División del Norte, CONALEP II, Escuela Primaria Revolución, Jardín de Niños Tarahumara. Además de diversas áreas verdes destinadas a la recreación y deporte como la Unidad Deportiva Nuevo Milenio, el Campo de Fútbol Gamboa-Caballerizas, Escuela de Beisbol Centauros, Canchas de Fútbol Sala.



Equipamiento deportivo. Unidad Deportiva Nuevo Milenio

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.69955,-106.0994069,3a,75y,238.35h,98.47t/data>.

[Handwritten signature]



Parque 2 de junio

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6991862,-106.0898368,3a,75y,196.78h,97.01t/data>



Jardín de Niños Julio Verne y Templo de San Pedro y San Pablo

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6981748,-106.0898395,3a,75y,59.64h,90t/data>



Jardín de Niños Julio Verne y Templo de San Pedro y San Pablo

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6981748,-106.0898395,3a,75y,59.64h,90t/data>

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'A' shape with a long horizontal stroke extending to the left.

Estructura Vial

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una estructura vial muy bien definida pues cuenta con vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040.

El predio en estudio ubicado en la calle Insurgencia Obrera esquina con la vialidad en jerarquía primaria avenida Heroico Colegio Militar, permite la conectividad de manera inmediata con los sectores colindantes y al resto de la ciudad. El resto de la trama vial se compone por vialidades propuestas en jerarquía primaria como la calle 19 de julio, calle Tribunal Popular, la calle 21 de mayo, calle Topógrafos y avenida Venceremos (calle 41 /Ferrocarril) y el resto son vialidades locales como las calles Cultura Popular, Lucha Campesina, Toribio Ortega, Carpinteros, Fontaneros, Insurgencia Obrera, entre muchas más, las cuales satisfacen la demanda de flujos vehiculares del ámbito espacial de validez de la modificación y las áreas habitacionales aledañas, para su movilidad y enlace con la ciudad.

De acuerdo a las secciones de vialidad, se identifica capacidad para satisfacer la demanda de flujos que generan las zonas habitacionales, los usos de suelo complementarios de comercio, servicios y equipamiento existentes, así como para la propuesta de cambio de uso de suelo a Mixto Intenso que se pretende para el predio analizado. Las vialidades de mayor jerarquía del ámbito espacial de validez de la modificación son:

Avenida Heroico Colegio Militar

- Identificador de sección
326a - 326a'
- Jerarquía vial
Primaria
- Tramo de sección
C. Monte Alban a av. Juan Escutia
- Sección actual
23.5
- Sentidos viales
2
- Carriles centrales
4
- Carriles laterales
0
- Ancho de carriles
3.75,3.50
- Par vial
No
- Ruta troncal en la vía
No
- Ciclovía propuesta
No



Avenida Heroico Colegio Militar
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>

C. 19 de Julio

- Jerarquía vial
Primaria propuesta
- Sentidos viales
0
- Carriles centrales
0
- Carriles laterales
0
- Par vial
Si
- Ruta troncal en la vía
No
- Ciclovía propuesta
No



Calle 19 de Julio

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>**• C. Tribunal Popular**

- Jerarquía vial

Primaria propuesta

- Sentidos viales

0

- Carriles centrales

0

- Carriles laterales

0

- Par vial

Si

- Ruta troncal en la vía

No

- Ciclovía propuesta

No

Calle Tribunal Popular y avenida Venceremos (Vías del Ferrocarril)

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>

• C. 21 de Mayo / C. Soldadores

- Identificador de sección
184 - 184'
- Jerarquía vial
Primaria propuesta
- Tramo de sección
C. Choferes a C. Carteros
- Sección actual
20
- Sección propuesta
20
- Sentidos viales
1
- Carriles centrales
2
- Carriles laterales
0
- Ancho de carriles
3.5
- Par vial
Si
- Tramo del par vial
C. Carteros a C. Choferes
- Ruta troncal en la vía
No
- Ciclovía propuesta
No

(A)

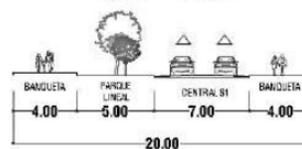
(A) Vialidad Actual
(P) Vialidad Propuesta

184A - 184A'

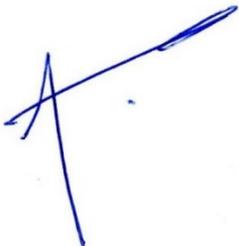


C. 21 DE MAYO / C. SOLDADORES
C. GRANADAS A C. CARTEROS

184 - 184'



C. 21 DE MAYO / C. SOLDADORES
C. GRANADAS A C. CARTEROS



(P)



Calle Tribunal Popular y avenida Venceremos (Vías del Ferrocarril)

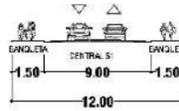
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>

• C. Topógrafos

- Identificador de sección
192 – 192'
- Jerarquía vial
Primaria
- Tramo de sección
Av. Tecnológico a Av. H. Colegio Militar
- Sección actual
12
- Sección propuesta
13
- Sentidos viales
1
- Carriles centrales
3
- Carriles laterales
0
- Ancho de carriles
3
- Par vial
SI
- Tramo del par vial
Av. Tecnológico a Av. Venceremos
- Ruta troncal en la vía
No
- Ciclovía propuesta
No

(A)

192B - 192B'

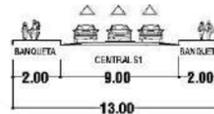


C. 41 (AV. VENCEREMOS) A AV. HEROICO COLEGIO MILITAR

- (A) Vialidad Actual
- (P) Vialidad Propuesta

(P)

192 - 192'



C. 16 DE SEPTIEMBRE / TOPOGRAFOS
AV. TECNOLÓGICO A AV. H. COLEGIO MILITAR



Calle Topógrafos

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>

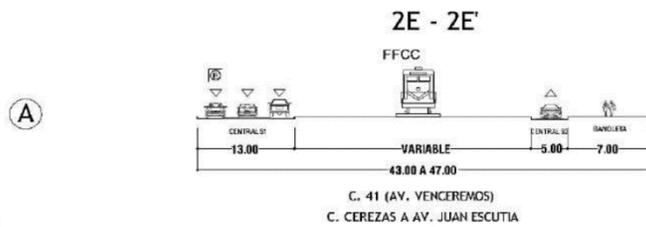
C. 41 (Av. Venceremos)

- Identificador de sección
2 - 2'
- Jerarquía vial
Primaria propuesta
- Tramo de sección
Av. Rio Danubio a Av. Juan Escutia
- Sección actual
32.00 a 100.00
- Sección propuesta
32.00 a 100.00
- Sentidos viales
2
- Carriles centrales

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping lines.

- 6
- Carriles laterales
- 0
- Ancho de carriles
- 3.5
- Par vial
- No
- Ruta troncal en la vía
- No
- Ciclovía propuesta
- Si

- (A) Vialidad Actual
- (P) Vialidad Propuesta



Calle 41 / Avenida Venceremos
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>

Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Este disminuye la contaminación ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. Cercanas al predio en estudio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transitan las siguientes rutas de transporte:

Rutas convencionales:

RC-08 Circulación 2 Terminal 2 Norte Colegio Militar

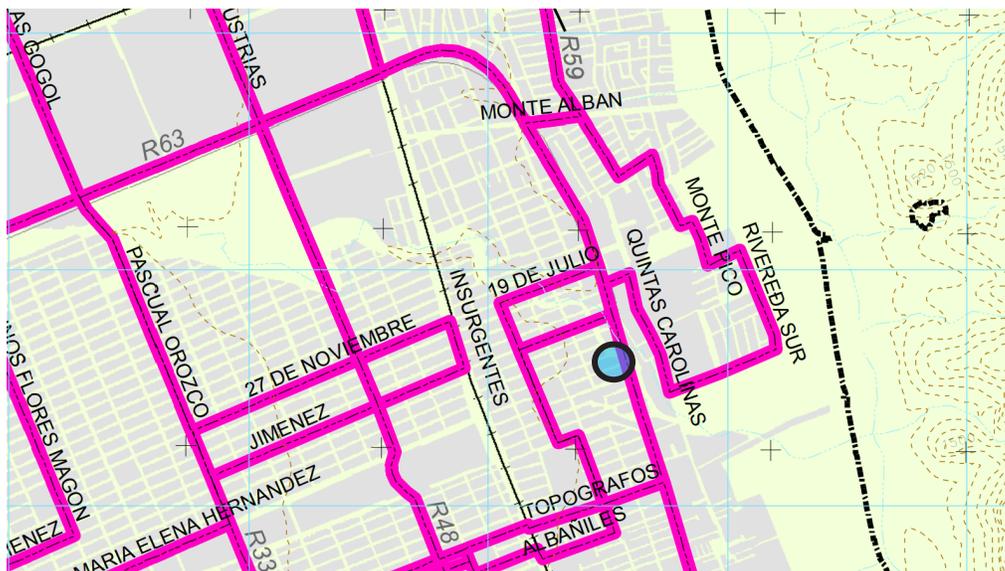
Rutas auxiliares:

RAUX-02 Sube industria x Canchas baja Industrias x Orozco

RAUX-03 Sube Industrial x Colegio Militar Bajo Industrias

Rutas alimentadoras:

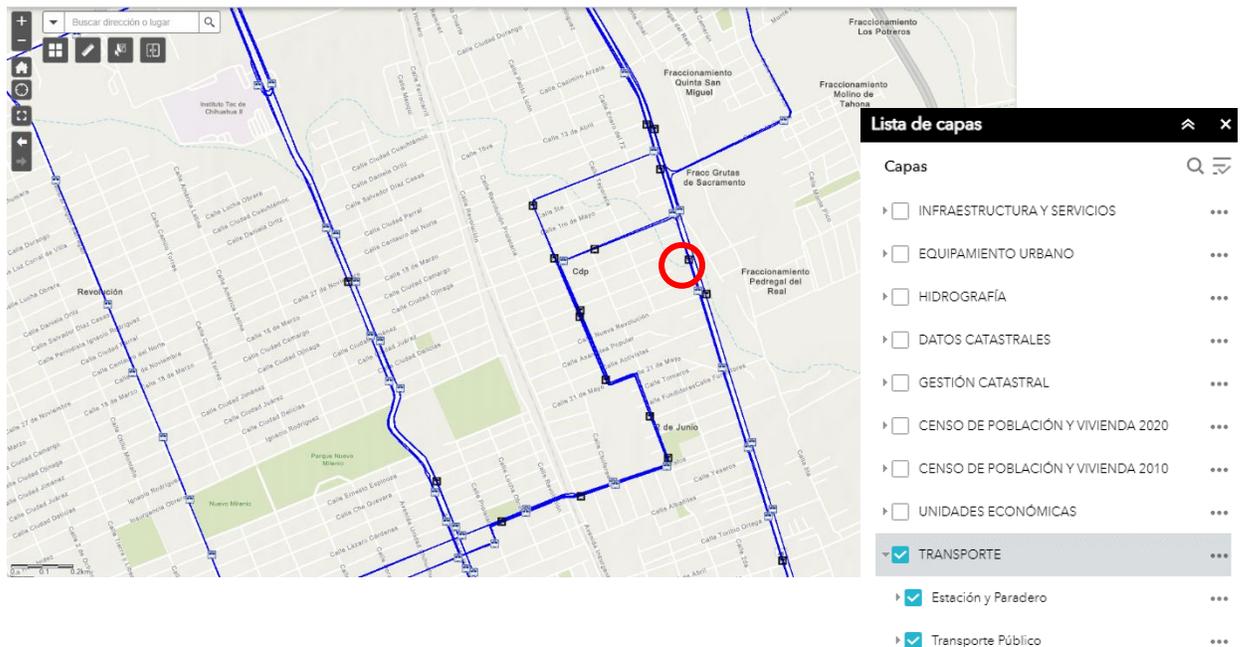
RA-11 Nombre de Dios Ojo-Directo/Inverso.



Fuente: Plano de Rutas de Transporte Público PDU2040.

Predio en estudio

De forma colindante, en el Sub Centro Norte circula la Ruta Troncal 1 y se ubica la Terminal Norte en la intersección de las avenidas Homero y Cristóbal Colón Fontanarrosa (Tecnológico), y cuyo recorrido en su trayecto actúa como columna vertebral de norte a sur sobre la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del desarrollo edificado en el predio de estudio, el acceso al resto de los destinos urbanos de la ciudad.



Transporte público, estaciones y paraderos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y sus colindancias.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

 Predio en estudio

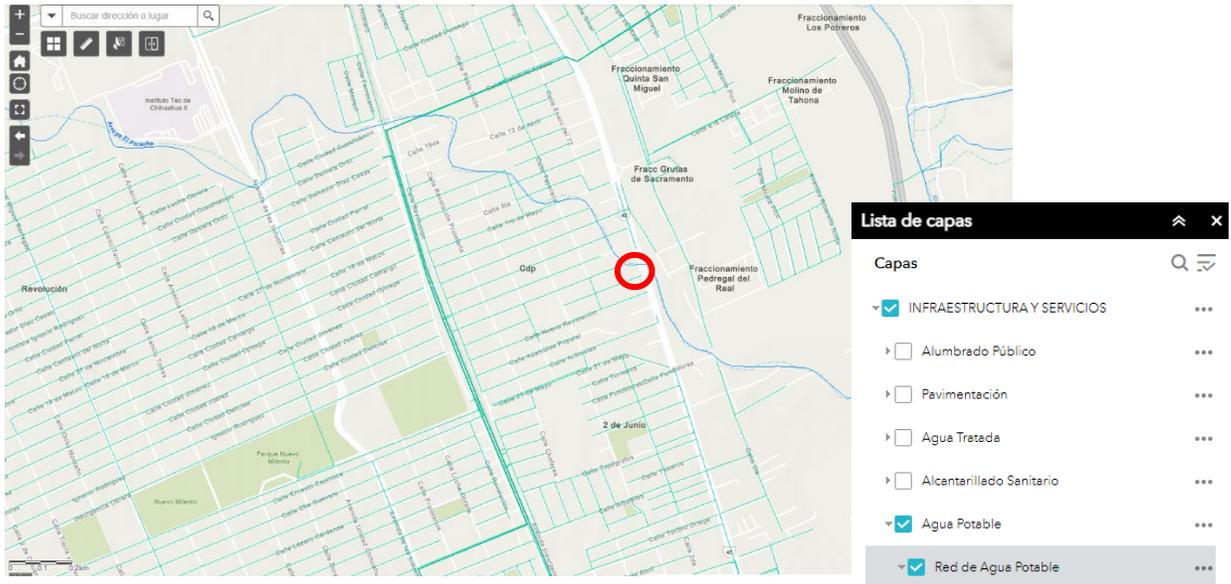
Infraestructura

Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona norte en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad.

Agua Potable

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana, así mismo, en el ámbito espacial de validez de la modificación, a través del

abastecimiento de la infraestructura del Acueducto El Sauz y al resto de la mancha urbana suministrada a través de una serie de baterías de pozos localizados en el ejido Sacramento.



Red de Agua Potable

Fuente: <https://geportal.mpiochih.gob.mx/>
 Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021

 Predio en estudio

El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una cobertura de infraestructura de agua potable dentro de la vivienda en un porcentaje de 81% al 100%. Así mismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8", 10", 12, 14 y 18 pulgadas. El servicio de agua potable llega por la línea de 42" proveniente del acueducto Sauz-Encinillas e ingresa al Complejo Industrial Chihuahua por la avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa.

En el ámbito espacial de validez de la modificación se localizan los pozos denominados Sacramento Viejo 1 ubicado en la avenida Alejandro Dumas (Av. De Las Industrias) y el pozo Sacramento Viejo 2. De manera cercana al ámbito espacial de validez de la modificación están ubicados los pozos Sacramento Viejo 3 y Revolución 1.

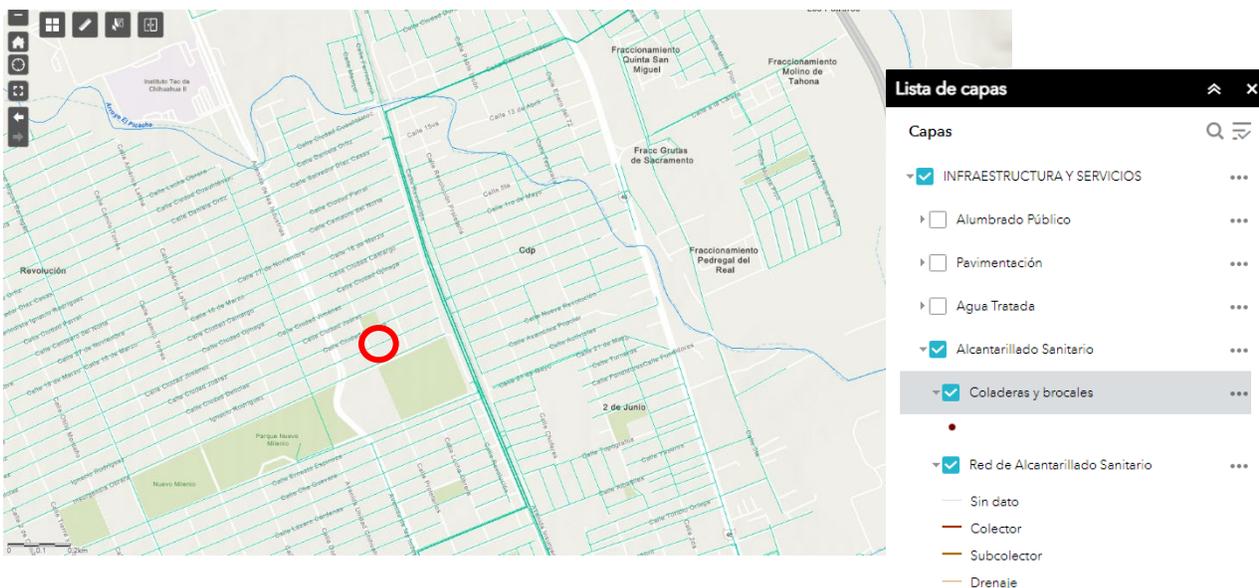
El predio en estudio y su edificación existente, cuentan con el servicio de agua potable ante la JMÁS, bajo Contrato: o127571, Núm. Cuenta: 4214642130002, y clase usuario Mixto, el cual se anexa más adelante.

Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona de igual manera se encuentra dotada de este servicio en su totalidad. Debido a las redes de atarjeas para el desfogue de las aguas servidas, las descargas se hacen hacia colectores previamente establecidos y de gran importancia para la zona.

En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, la zona de igual manera que el agua potable, se encuentra abastecida, con líneas de 18" y 24". Para la disponibilidad de drenaje dentro de la vivienda, que se localiza en el ámbito espacial de validez de la modificación, se establece un porcentaje del 76 al 100% de disponibilidad. Sobre la trayectoria del arroyo El Picacho se ubica la infraestructura de un colector de 24". Las aguas residuales de toda esta zona son dirigidas a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte (PTAR Norte).

El predio en estudio y su edificación existente, cuentan con el servicio de drenaje sanitario ante la JMAS, bajo Contrato: o127571 y Núm. Cuenta: 4214642130002, el cual se anexa más adelante.



Red de Alcantarillado Sanitario

Fuente: [https://sigmun//geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021](https://sigmun//geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas%20de%20Informaci3n%20Geogr3fica%20Municipal%202021)

○ Predio en estudio



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA



Chihuahua
GOBIERNO DEL ESTADO



073
CIS
CENTRO DE INFORMACIÓN
Y SERVICIO

RECIBO DE PAGO

Contrato: o127571 **Clase Usuario:** Mixto

Fecha Servicio: Octubre

Nombre: RUBEN GARCIA GARCIA

Dirección: C D P , INSURGENCIA OBRERA 104 NC

Sector: 42 Ruta: 4203 **Secuencia:** 299 **Num Cuenta:** 4214642130002

Consumo: 10 Lec. **Anterior:** 2,556 Lec. **Actual:** 2,556 **Medidor:** 3060

Clave: Medidor en malas condiciones **Total a Pagar:** \$206.00

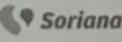
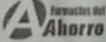
Agua potable, doméstico D	195.58
Derecho Federal de Extracción	7.54
Drenaje, doméstico D	1.98
IVA	0.32
Cargos del mes	205.42
Redondeo	0.58
Total del mes	206.00
Adeudo Total	205.42

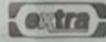
Consumos:

NOV/2020(10) DIC/2020(10) ENE/2021(10) FEB/2021(10)
 MAR/2021(10) ABR/2021(10) MAY/2021(10) JUN/2021(10)
 JUL/2021(10) AGO/2021(10) SEP/2021(10) OCT/2021(10)

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101112757133112275	Santander	1338/112757133112245
Bancomer 0698946/112757133112245	Scotia	1096/112757133112245
Banorte 82293/112757133112262	Banco/HSBC	443/112757133112245





Numero de Contrato
o127571

Fecha de Vencimiento
26-noviembre-2021

Fecha de Suspensión
27/11/2021

Total a Pagar
\$ 206.00

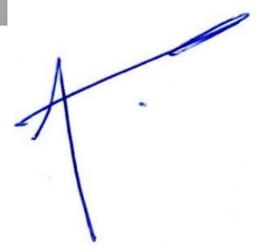




0011012757100000206006

CODI

Recibo de servicio de suministro de Agua Potable y Drenaje Sanitario, ante la JMAS Fuente propia



Energía Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar los desarrollos que se contemplan en la zona, y será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar los proyectos y su necesidad de suministro para determinar las obras necesarias. Cercana al ámbito espacial de validez de la modificación, al oriente sobre la avenida De Las Industrias, pasa una línea alimentadora de alta tensión de 115 Kva., capaz de dar soporte a toda el área. Al poniente del ámbito espacial de validez de la avenida De las Industrias y la calle Insurgencia Obrera colindante a la Unidad Deportiva Nuevo Milenio, se ubica una Sub estación eléctrica de CFE.

El predio en estudio cuenta con el servicio básico bajo contrato ante la Comisión Federal de Electricidad, de conformidad al No. de Servicio: 646020719157.



Comisión Federal de Electricidad®

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CF7

GARCIA GARCIA RUBEN
FOBHERA 104 B
ESQ. DONAH C. MILITAR
C.D.P. C.P. 31135
CHIHUAHUA, CHIH.

TOTAL A PAGAR:
\$108
(CIENTO OCHO PESOS M.N.)

NO. DE SERVICIO : 646020719157
RMU : 31135 02-07-30 GAGR-600511 001 CEE

LÍMITE DE PAGO: 19 SEP 22
CORTE A PARTIR: 20 SEP 22

TARIFA: 1E **NO. MEDIDOR:** PFB2411 **MULTIPLICADOR:**

PERÍODO FACTURADO: DE JUL 22 - 05 SEP 22

Obtén tu aviso recibo más fácil y rápido

Actualiza tus datos mediante el QR y obtendrás éste y otros beneficios



¡Escanea el código y listo!

Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida	Estimada	Medida	Estimada			
Energía (kWh)	00065		00065		0		
Básico					0	0.821	0.00
Suma					0		0.00

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.



Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista					Desglose del importe a pagar	
Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	0.00	0.00	0.00	0.00	Energía	41.05
Distribución	0.00	0.00	0.00	0.00	IVA 16%	6.56
Transmisión	0.00	0.00	0.00	0.00	Fac. del Periodo	47.61
CENACE	0.00	0.00	0.00	0.00	DAP ⁽²⁾	60.78
Energía	0.00	0.00	0.00	0.00	Adeudo Anterior	108.60
Capacidad	0.00	0.00	0.00	0.00	Su Pago	-108.00
SCnMEM ⁽¹⁾	0.00	0.00	0.00	0.00	Total	\$108.99

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministrador.

Recibo de servicio ante la CFE
Fuente propia



Riesgos y vulnerabilidad

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidrometeorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvíscar, siendo los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

Riesgos geológicos, fallas y erosión

Según el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más cercano al ámbito espacial de validez de la modificación corresponde a la falla denominada "Santa Elena" cuya trayectoria norte – sur, cruza una zona hasta el río Sacramento, sin embargo, este elemento geológico no representa un riesgo para el desarrollo de uso mixto propuesto del predio y promovido en el presente estudio. Sin embargo, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se establecen fallas que pudieran afectar, esto debido a la topografía de la zona la cual tiene pendientes planas o suaves. De manera cercana se encuentran las denominadas fallas Nombre de Dios y Sacramento, las cuales no representan riesgo alguno a ámbito espacial de validez de la modificación, así como al predio en estudio.



Plano de Riesgos geológicos, fallas y erosión
 ○ Predio en estudio. Fuente: PDU 2040

[Firma manuscrita]

Riesgos Hidro meteorológicos

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en una zona provista por la trayectoria del escurrimiento pluvial originado en la sierra que se ubica al poniente de la mancha urbana e identificado como arroyo El Picacho. Este se ubica de manera muy cercana al predio, solo con una distancia de 20 metros y separado por las edificaciones existentes.



Ubicación del predio en estudio en relación al arroyo El Picacho
Fuente: Google Earth Pro 2022.

El arroyo El Picacho en su trayectoria por el ámbito espacial de validez de la modificación cruza desde la avenida Homero, la avenida Venceremos, la avenida Heroico Colegio Militar y se conduce hasta el río Sacramento.



Plano de Riesgos hidro meteorológicos
Predio en estudio ○
Fuente: PDU 2040

[Handwritten signature]



Arroyo El Picacho
Edificaciones colindantes al predio en estudio. Fuente propia

Riesgos antropogénicos

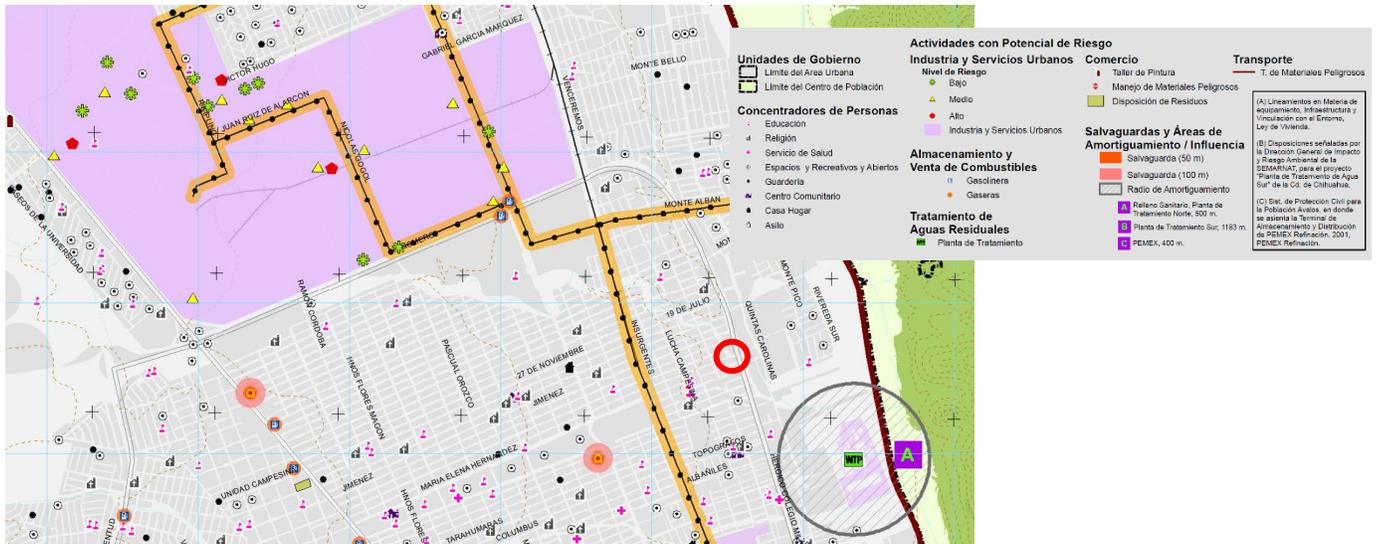
Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

Fenómenos químicos-tecnológicos: En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

Fenómenos sanitario-ambientales: Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

Fenómenos socio-organizacionales: Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o

terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.



Plano de Riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU 2040 ○ Predio en estudio.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicada dentro del área de influencia del Complejo Industrial Chihuahua, el cual es el parque industrial con mayor superficie de la ciudad y el cual cuenta con instalaciones que generan zonas vulnerables de sufrir un evento de riesgo químico, ya que cuenta con industria de niveles de riesgo: bajo, medio y alto, de acuerdo a los diferentes giros de las empresas maquiladoras que operan en el interior del Complejo. Así, no existen riesgos antropogénicos de manera cercana que puedan afectar al predio en estudio.

Al norte del ámbito espacial, sobre el eje de la Calle Monte Albán, se localiza el tendido de la infraestructura de gas natural (gasoducto), el cual pertenece a la empresa Ecogas a manera de concesionaria. Sobre la avenida Venceremos, de igual manera, se ubica esta red de gas natural, la cual se dirige al sur para posteriormente ramificarse a distintas áreas de la mancha urbana con la finalidad de otorgar el servicio.

Esta infraestructura establece una restricción de 35 metros a ambos lados, a partir del lomo de tubo. Es por tanto que, no existe riesgo alguno por motivo de esta red de gas.

MARCO NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda

Objetivo específico

Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Las líneas de acción para la Vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

Estrategia

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico

Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente Municipal, las Regidoras o los Regidores y la Síndica o el Síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo.

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

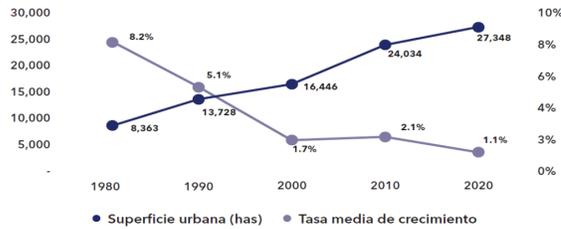
La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante

respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Superficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Vivienda

La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad.

CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en venedad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Fin

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

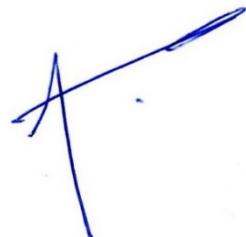
4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.



Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de Desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del Centro de la Ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

Objetivos particulares:

Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).

Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos

Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.

Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades de áreas de comercio.

Fomentar la fuente de trabajo.

Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio es Comercio y Servicios, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional plurifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, Habitacionales en densidad H35 (Habitacional de 26 - 35 viv/ha), Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, Industria de Bajo Impacto, lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo a uso de suelo Mixto Intenso (M3) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre el predio, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H35 viv/ha., en zonas habitacionales en todo el ámbito espacial de validez de la modificación.
- Industria de Bajo Impacto en algunos lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de tipo vecinal y barrial diseminados en el área y en colindancia inmediata con el predio.
- Recreación y Deporte que corresponde instalaciones deportivas de uso público y privado, y parques y jardines de carácter vecinal y barrial.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

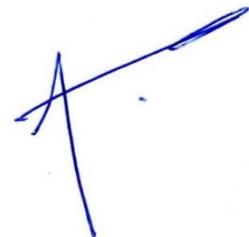
Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el giro a establecerse dentro de la edificación existente en el predio en estudio, deberá ser operado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del operador del giro a establecerse con el contrato de servicios con los que deberá contar el predio (Junta Municipal de Agua y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad).



Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

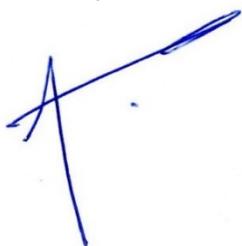
Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de Uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.



Objetivos particulares

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente. Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las área que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.



Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible
Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas

La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

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	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

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

Mixto Intenso (M3)

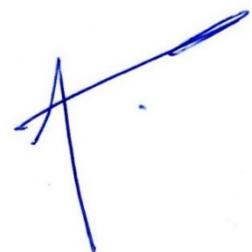
Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

Infraestructura

Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

Se entiende por dotación el volumen de agua que considera el consumo de todos los servicios que se hacen por habitante por día. En otras palabras, la dotación es la cantidad de agua que se le asigna convencionalmente a cada habitante cada día para todos sus usos. Su unidad se expresa en (lt/hab/día). La cantidad promedio de consumo en las localidades urbanas del estado de Chihuahua se establece en 310 lts/hab/día.

El abasto de agua potable se realiza mediante la infraestructura hidráulica localizada en el ámbito espacial de validez de la modificación.



ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo modificar la totalidad del uso de suelo actual de Comercio y Servicio para el predio con superficie de 112.00 m² y clave catastral 248-020-021, solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a Mixto Intenso (M3), mismo que resulta congruente con los usos colindantes comerciales y habitacionales del ámbito espacial de validez de la modificación.

Estrategia general

Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación del predio, es lograr una integración con la zona y el sector. La estructura urbana proyectada para el predio tiene como base de diseño los siguientes criterios de ordenación:

Crear un espacio urbano plurifamiliar habitacional que por su escala se consolide con autonomía funcional y se reconozca como un agrupamiento social integrado por la complementariedad entre habitación, comercio, servicios, espacio público y ágil integración a la red vial.

Graduar el uso del suelo con base en el predominio habitacional, complementando con una serie de actividades comerciales, servicios, equipamiento; saturando los terrenos baldíos y redensificando zonas. Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.

Estrategia de uso de suelo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el desarrollo mixto intenso proyectado (comercial y plurifamiliar) contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar y

rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

Estrategia de vivienda

Para este apartado, la estrategia estriba en adecuar a la zona de un desarrollo compuesto por dos unidades de vivienda departamental, a través de suelo apto en uso Mixto Intenso en acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Los usos habitacionales más cercanos al ámbito espacial de validez de la modificación, muestran regularidad en cuanto al enfoque socioeconómico, con presencia de usos complementarios para el sector, dentro del cual predomina la vivienda enfocada a sectores socioeconómicos de tipo medio y bajo.



Predio en estudio. Acceso sobre calle Insurgencia Obrera. Fuente propia.

La accesibilidad al desarrollo Mixto Intenso de igual manera se sujeta a lo ya edificado de manera que la propuesta no genera conflictos viales, en cumplimiento integral a la normatividad y reglamentación vigente.

La propuesta de cambio de uso de suelo es en base a una Situación de Hecho, con el antecedente de Subdivisión con fecha 25 de enero de 2022, Exp. No. DJ 8484, y el requerimiento de sus propietarias que, por motivos de índole personal, legales, contables y fiscales ven la necesidad de modificar el uso de suelo a Mixto Intenso (MI).

Se anexa a continuación el oficio de subdivisión referido con anterioridad.

Departamento Jurídico
Exp. No. DJ 8484
Clave Catastral. - 248-020-024




Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **subdividir** presentada por los **CC. Rubén García García y María del Carmen Cruz Berrueto**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Subdivisión

Del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: Del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

* Fracción I	con una superficie de 551.00 m²,	y con frente de 16.70 m; y
* Fracción II	con una superficie de 112.00 m²,	y con frente de 10.30 m.

Considerando que en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que el lote que se pretende **subdividir** se encuentra ubicado un sector con uso de suelo **CYS 2 - Comercio y Servicios en área estratégica**, con superficie mínima por predio de **300.00 m² y 12.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la **subdivisión** del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

1.- Subdivisión: Del predio identificado como el **Lote No. 1** de la **Manzana 57ª, Zona 1**, ubicado en la **Calle Insurgencia Obrera No. 104** esquina con la **Avenida Heroico Colegio Militar**, de la **Colonia C.D.P.** de esta Ciudad, con superficie de **663.00 m²** y que a continuación se describe:

* Fracción I	con una superficie de 551.00 m²,	y con frente de 16.70 m; y
* Fracción II	con una superficie de 112.00 m²,	y con frente de 10.30 m.

La solicitud formulada es **procedente**, ya que el lote que se pretende **subdividir** se encuentra ubicado un sector con uso de suelo **CYS 2 - Comercio y Servicios en área estratégica**, con superficie mínima por predio de **300.00 m² y 12.00 metros de frente**. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

Página 1 de 2

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en la **Licencia de Uso de Suelo** oficio número **AUA 16085/2021**, con fecha de 14 de diciembre de 2021.

2.- De conformidad con el Artículo 227 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, y en los diferentes planes parciales que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

3.- Haciendo la aclaración que la presente autorización se otorga en virtud de haberse practicado la inspección física correspondiente por esta Dependencia, donde se observó la existencia de predios en condiciones de superficie menor en su entorno inmediato por lo que no altera la densidad de población en este sector habitacional además de ser una regularización por tratarse de una **situación de hecho**.

4.- El presente dictamen implica únicamente la autorización para subdividir el predio descrito, por lo que esta Dirección no se hace responsable de los conflictos que se puedan suscitar con motivo de la construcción existente, los cuales deberán dirimirse ante la autoridad competente, toda vez que de los planos ingresados se advierte construcción en ambas fracciones.

Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2021 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

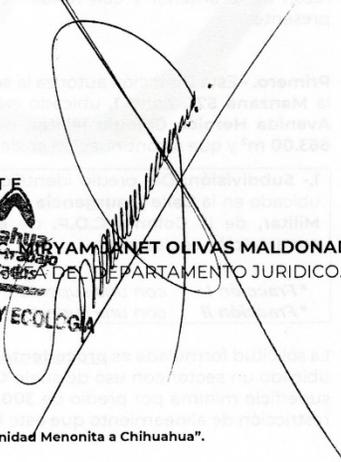
Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 25 de enero de 2022.

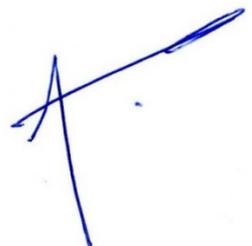


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.



MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
 JEFE DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua".



Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura vial actual, pues se basa en la integración del acceso principal del desarrollo a través de la avenida Heroico Colegio Militar, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040. La generación de viajes, producto de la operatividad ya existente de las dos viviendas departamentales en el predio, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente ya probada.

El desarrollo actual departamental prevé la capacidad suficiente que permite el desalojo del agua pluvial, sin riesgo alguno para los habitantes o vehículos, en acuerdo con las leyes y reglamentos vigentes en materia urbana.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial, servicios y vivienda plurifamiliar, así como de equipamiento, áreas verdes, vivienda unifamiliar, en los corredores de la zona. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento. Es deseable el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3), ya que se apega a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en cuanto a la densificación se refiere.

La propuesta consiste en ayudar a consolidar lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. El predio se encuentra cercano a avenidas catalogadas como vialidades de primer orden y primarias propuestas, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público. La avenida Heroico Colegio Militar siendo la vialidad de acceso directo y dando frente al predio en estudio, articula el tráfico vehicular y peatonal en sentido norte-sur y viceversa. El estado de conservación de las vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total. El predio cuenta con contrato de servicios básicos ante la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario. Así también, en relación al servicio de electrificación y alumbrado público, el predio tiene contrato otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este estudio de planeación urbana, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la solicitud de autorización de la totalidad del Cambio de Uso de Comercio y Servicios a uso de suelo Mixto Intenso (M3), con el objetivo de la continuidad operativa de dos viviendas departamentales, por solicitud de sus propietarias por motivos personales, legales, fiscales y contables de sus intereses.

El predio base de este estudio, cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica.

El acceso al predio (ubicado en esquina) es directamente sobre la avenida Heroico Colegio Militar y la calle Insurgencia Obrera, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes, la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc.

Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades públicas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades colectoras y locales con corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua (LAHOTDU)**, en el cual se estipula: **Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se**

altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables., lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona habitacional con la influencia inmediata de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo de la totalidad del predio.

Para quedar el predio en su totalidad con uso de suelo Mixto Intenso, cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

El terreno, cuenta con una pendiente que no sobrepasa el 12% permitiendo así la correcta operatividad de lo ya edificado. Así mismo, el predio en estudio está constituido por un suelo estable y adecuado.

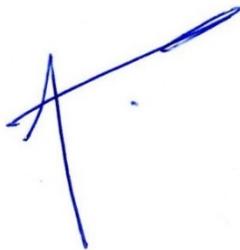
Existe la infraestructura básica indispensable para la operatividad de las viviendas establecidas dentro de la edificación contenida en el predio.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (M3), es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable de conformidad a lo siguiente:

- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, y,**
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

Ver Plano E-01



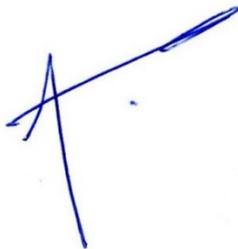
ANEXOS

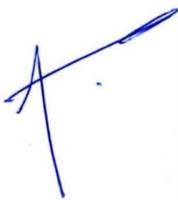
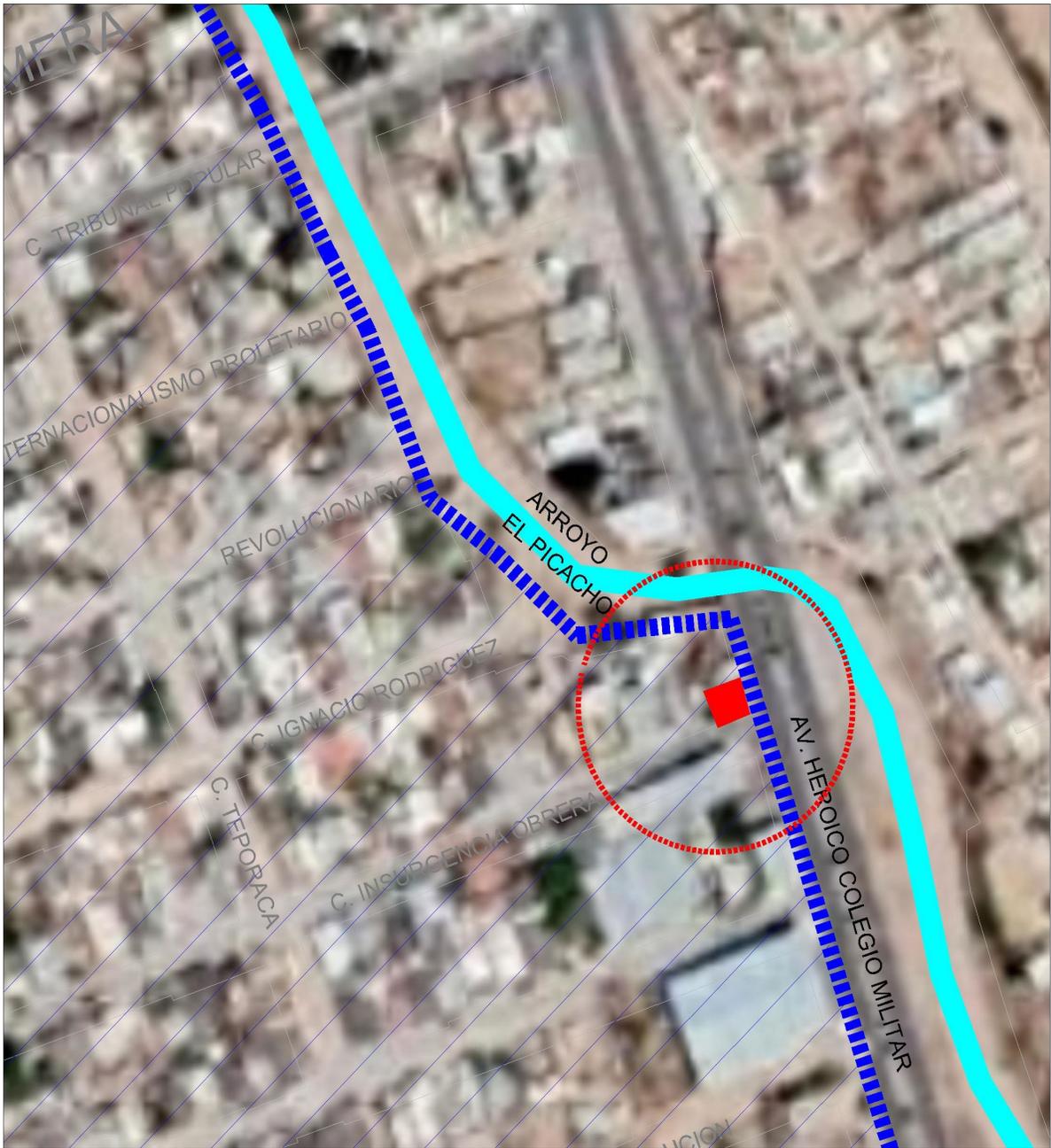
Planos de diagnóstico

- D 01 Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02 Polígono de actuación
- D 03 Ubicación del predio
- D 04 Usos de Suelo PDU 2040
- D 05 Equipamiento Urbano
- D 06 Estructura Vial
- D 07 Secciones Viales
- D 08 Infraestructura Agua Potable
- D 09 Infraestructura Drenaje sanitario
- D 10 Infraestructura Energía Eléctrica

Planos de estrategia

- E 01 Estrategia

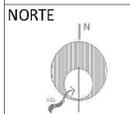
A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes, located below the list of strategy plans.



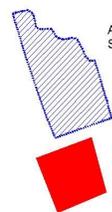
CC 248-020-021 ENRIQUEZ CRUZ

PLANO
D-02

NOMBRE DEL PLANO
UBICACION
DEL PREDIO



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUP. 61-26-76 HAS.

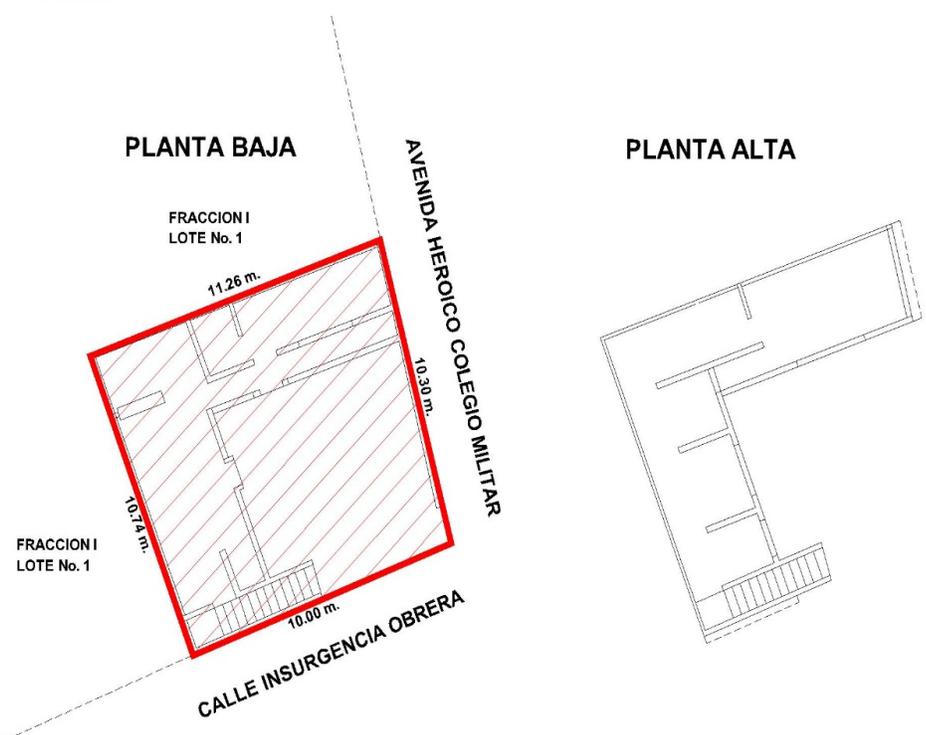
POLIGONO DE
APLICACION
SUP. 112.00 m2.

 ARROYO EL PICACHO



POLIGONO DE ACTUACION

PROPIEDAD DE: RUBEN GARCIA GARCIA MARIA DEL CARMEN CRUZ BERRUETO	CLAVE CATASTRAL: 248-020-021	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: MARZO DE 2022
UBICACION: PREDIO FRACCION II, CALLE INSURGENCIA OBRERA No. 104 ESQUINA CON AVENIDA HEROICO COLEGIO MILITAR, COLONIA C.D.P. CLAVE ESTANDAR 08-001-019-00-0001-248-020-00021-00-0000	ESCALA: S/E	SUP. DE TERRENO: SUP. 112.00 m ²	SUP. DE CONST.: SUP. CONST. PB. = 64.21 m ² SUP. CONST. PA. = 64.21 m ² SUP. VOLADOS = 1.67 m ²

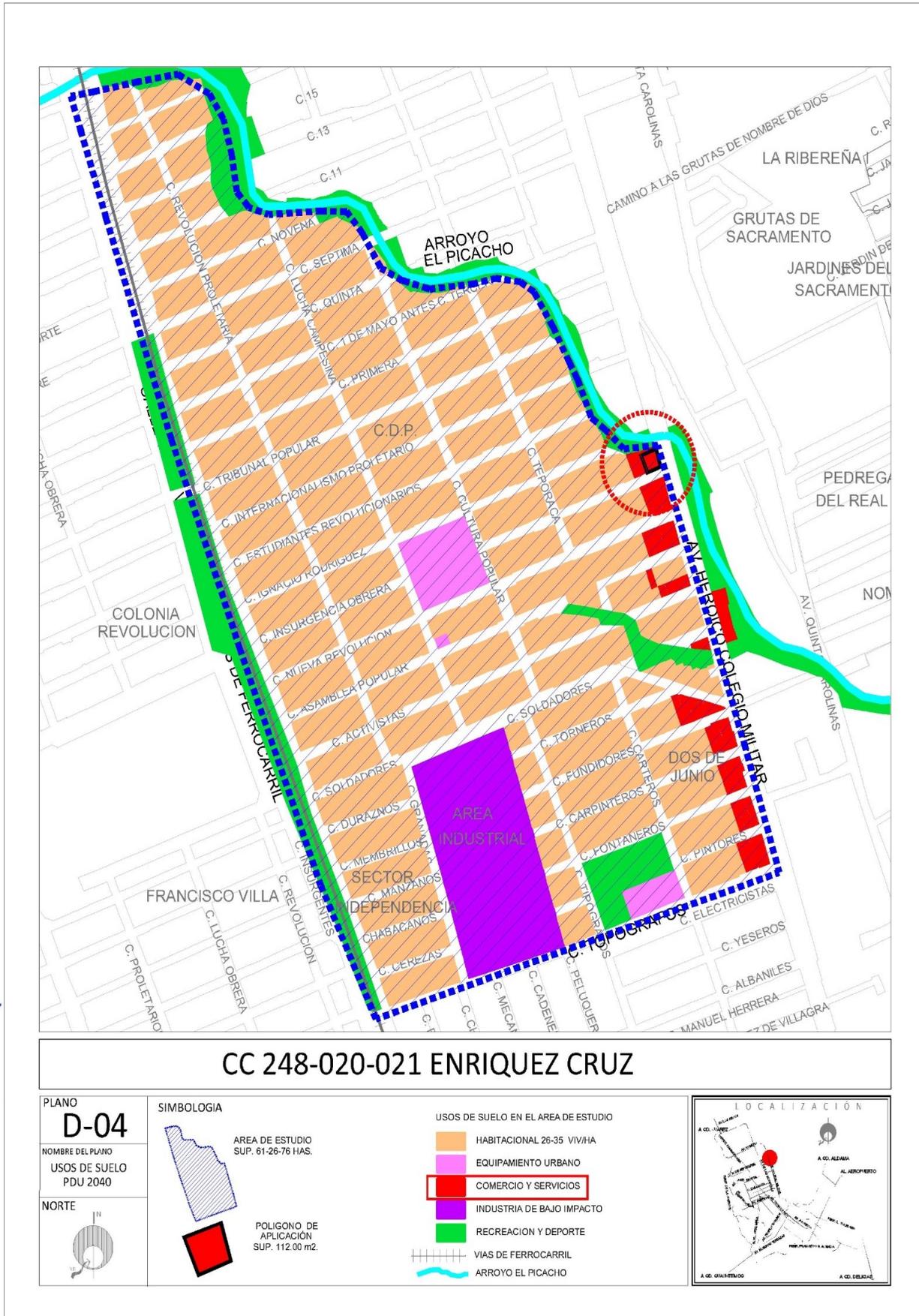


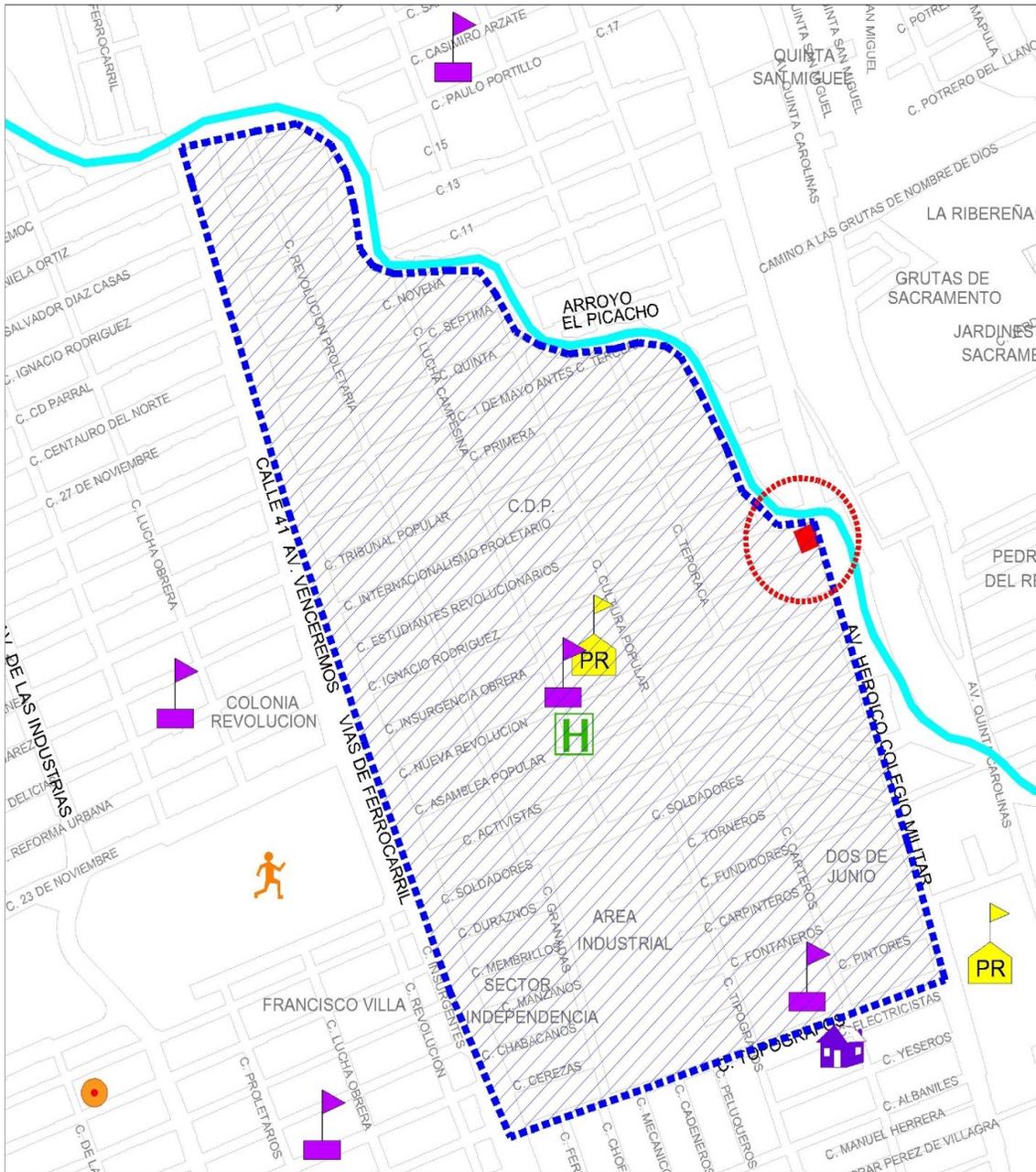
CC 248-020-024 ENRIQUEZ CRUZ

PLANO D-03
NOMBRE DEL PLANO POLIGONO DE ACTUACION
NORTE

SIMBOLOGIA

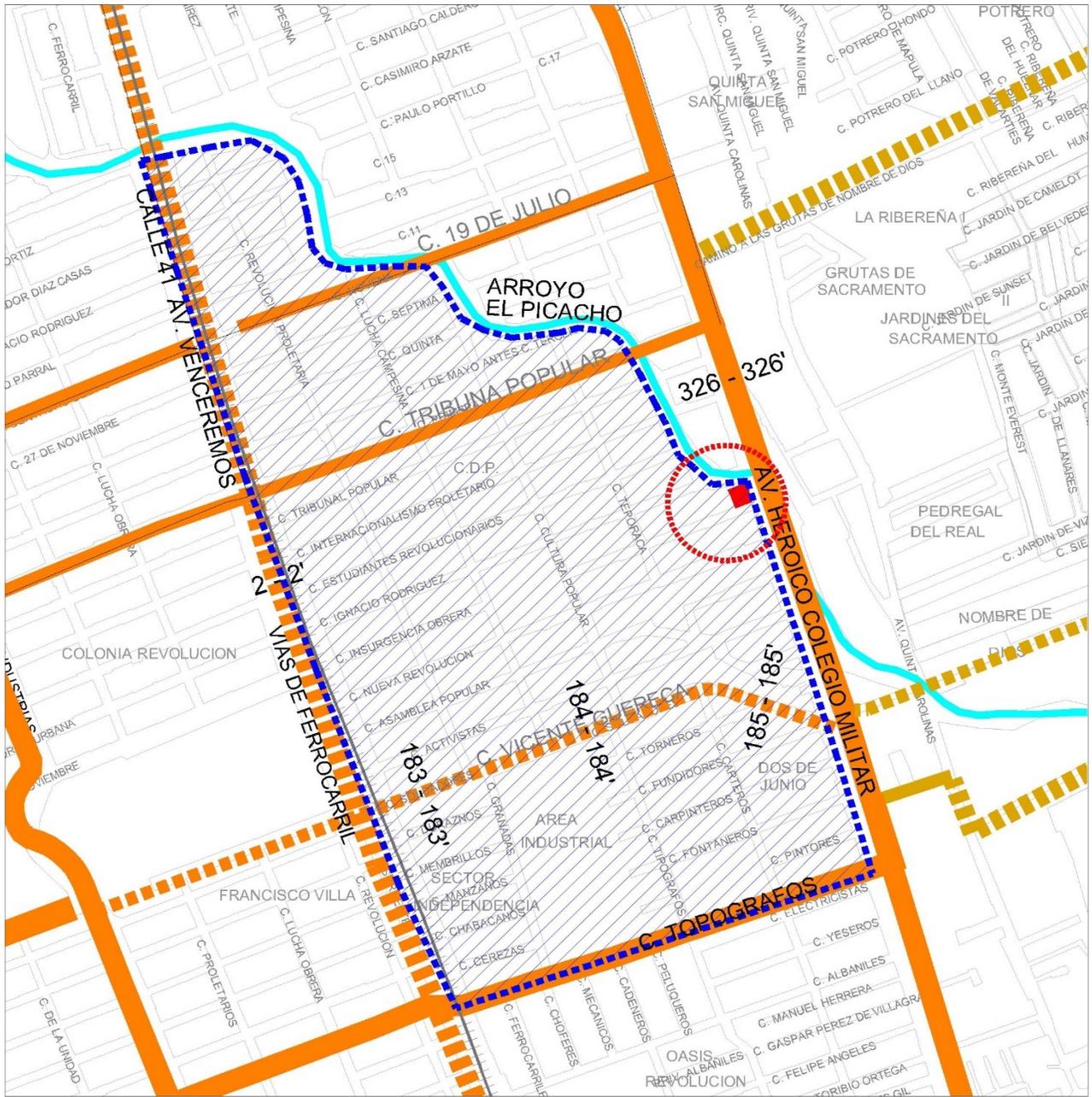






CC 248-020-021 ENRIQUEZ CRUZ

<p>PLANO D-05</p>	<p>SIMBOLOGIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> Preescolar Primaria Secundaria Centro Comunitario Centro de Salud Gasera Vías de ferrocarril Arroyo El Picacho 	<p>LOCALIZACIÓN</p>
<p>NOMBRE DEL PLANO EQUIPAMIENTO URBANO</p>	<p>AREA DE ESTUDIO SUP. 61-26-76 HAS.</p>	<p>POLIGONO DE APLICACION SUP. 112.00 m2.</p>	
<p>NORTE</p>			



CC 248-020-021 ENRIQUEZ CRUZ

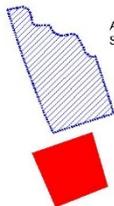
PLANO
D-06

NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA
VIAL

NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUP. 61.26-76 HAS.

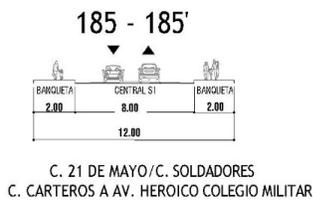
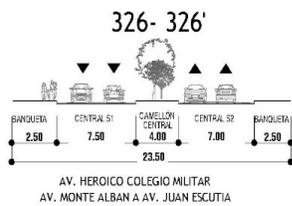
POLIGONO DE
APLICACION
SUP. 112.00 m2.

- PRIMARIA ACTUAL
- PRIMARIA PROPUESTA
- VIAS DE FERROCARRIL
- ARROYO EL PICACHO

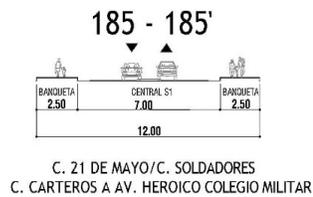
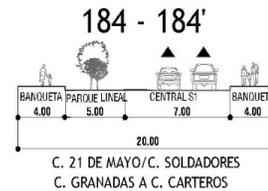
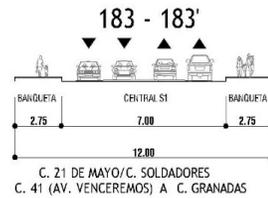
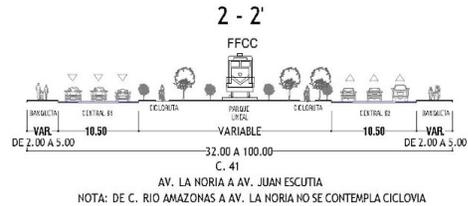


SECCIONES VIALES

SECCIONES ACTUALES



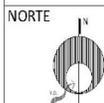
SECCIONES PROPUESTAS

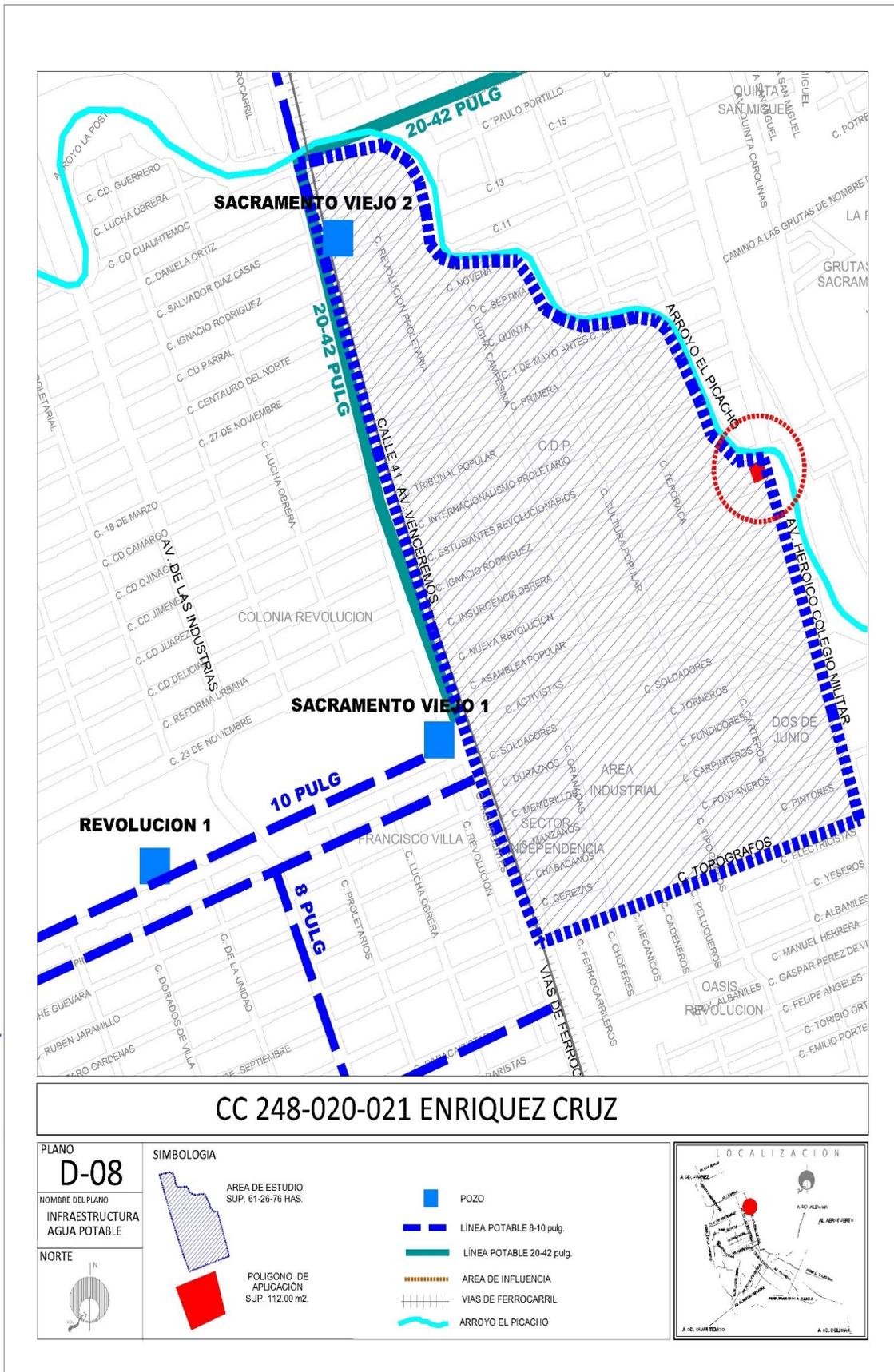


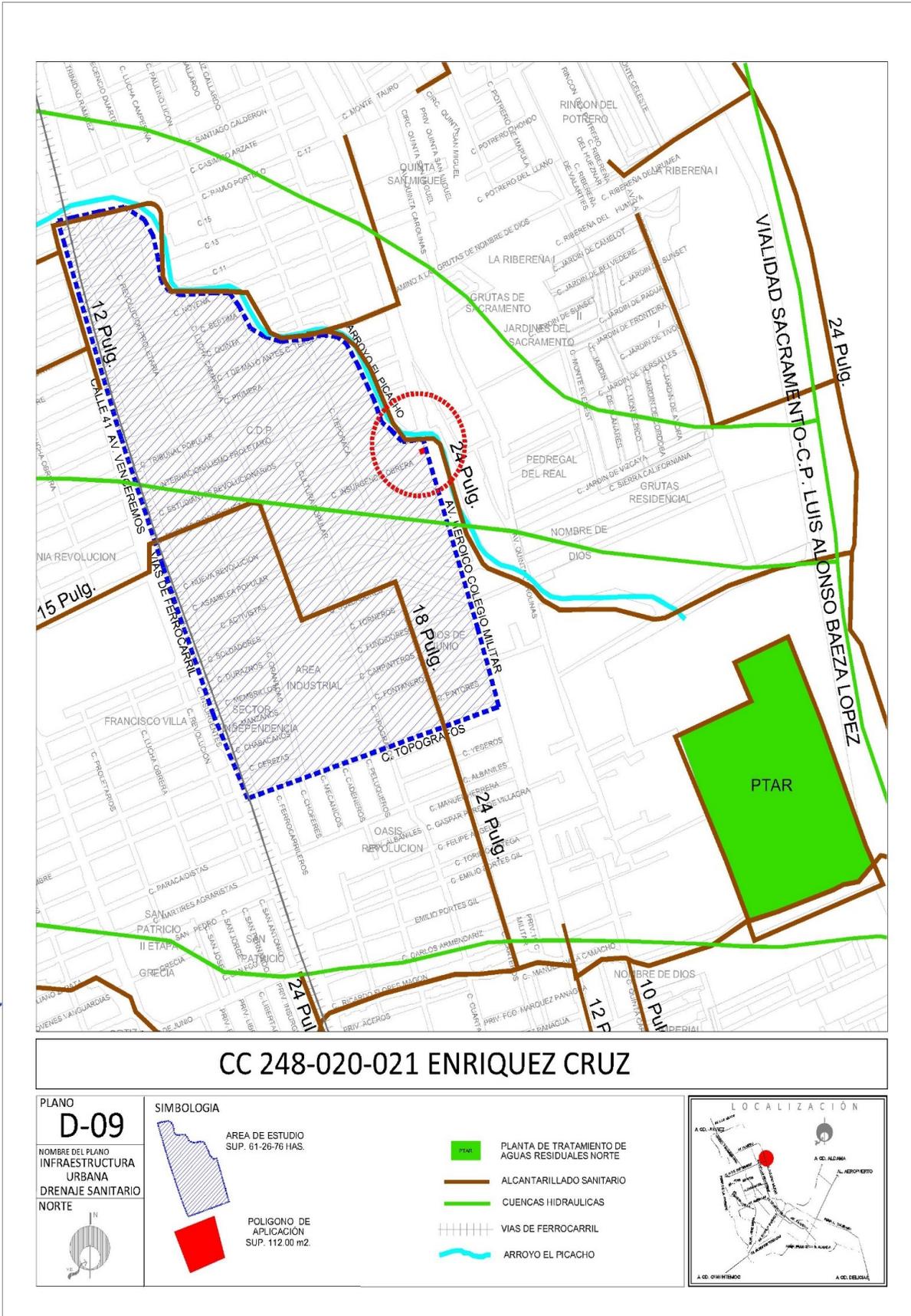
CC 274-058-013 CARMONA JAQUEZ

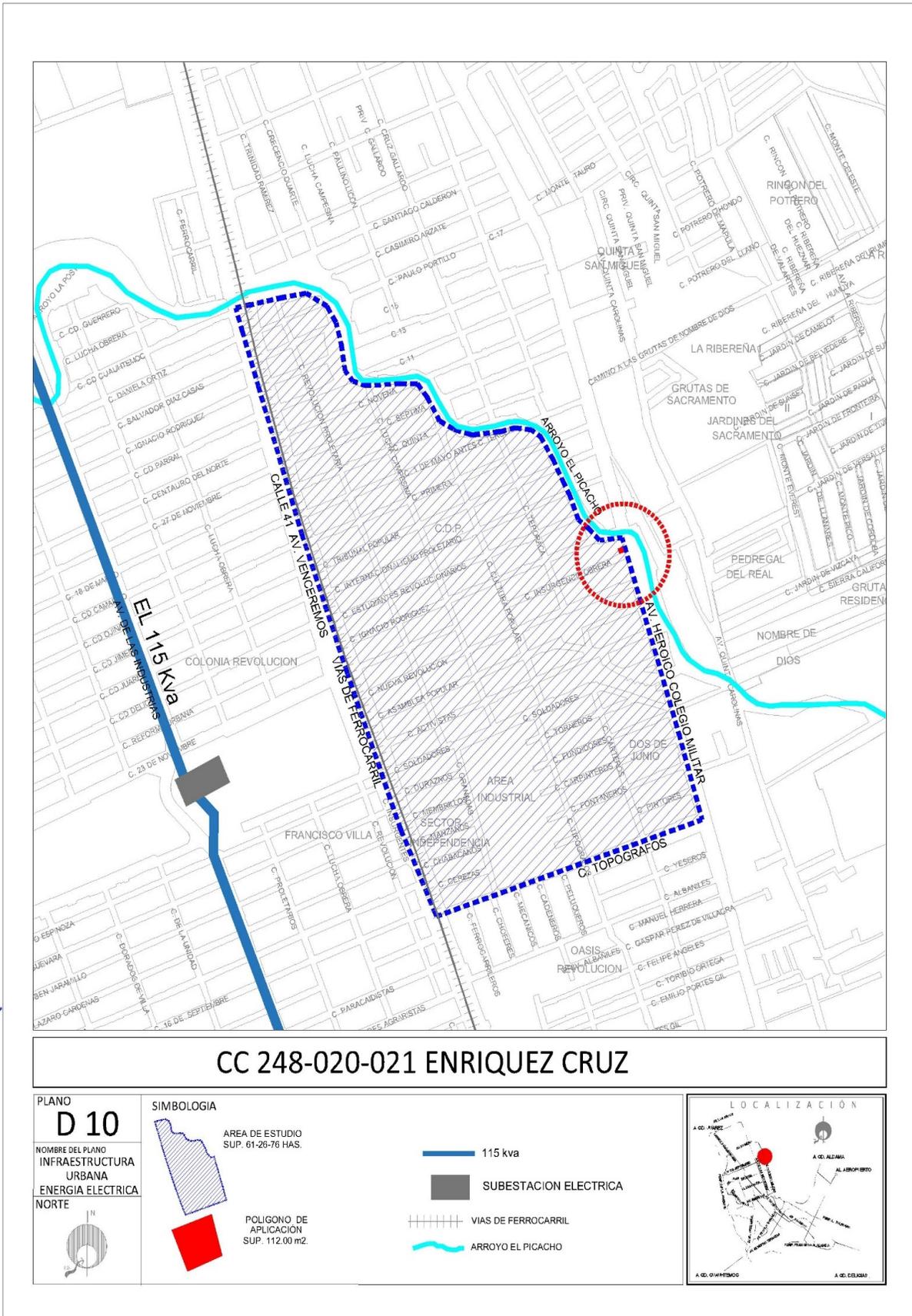
PIANO
D-07

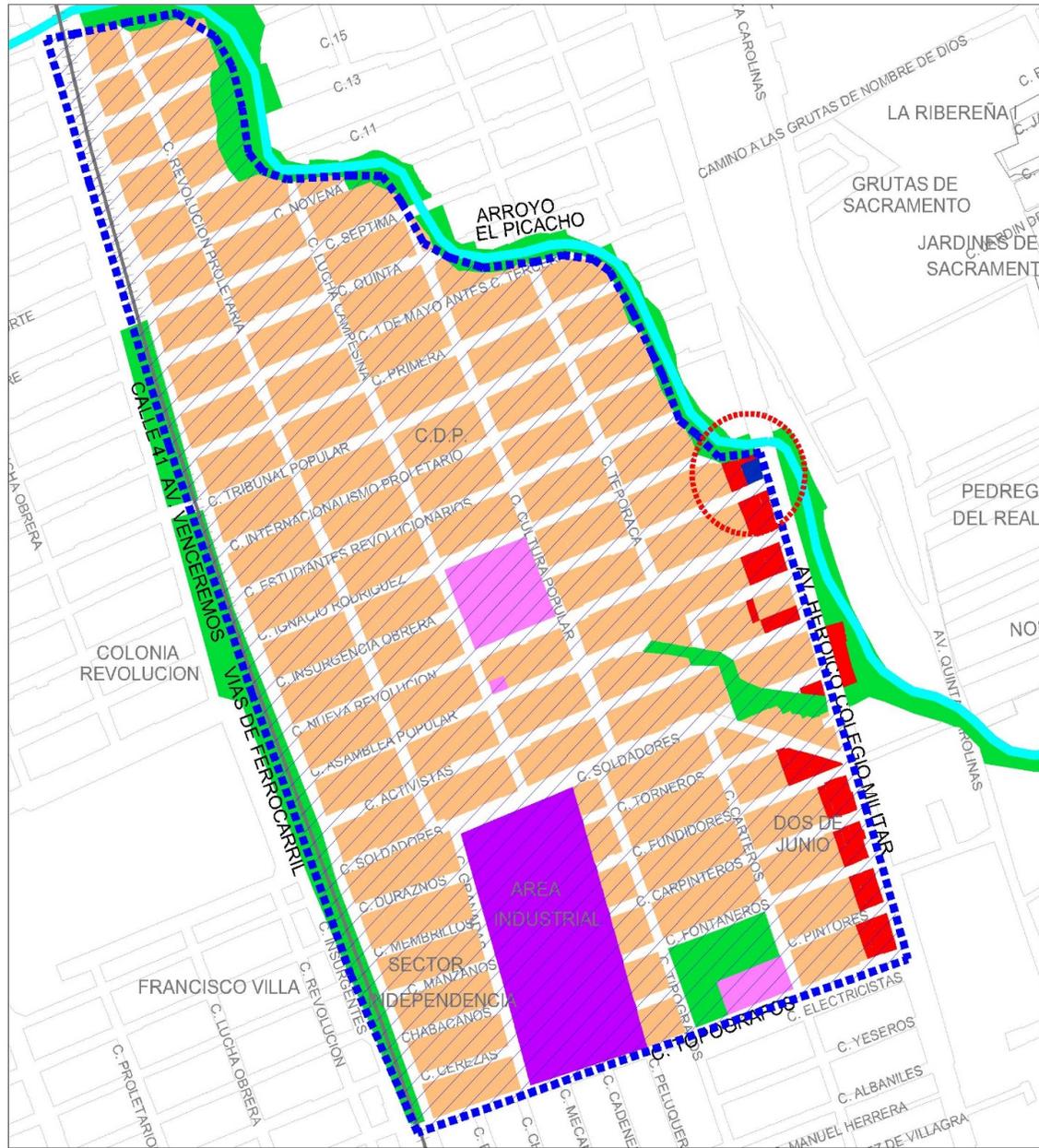
NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES









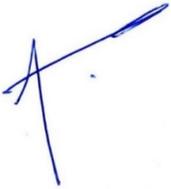


CC 248-020-021 ENRIQUEZ CRUZ

PLANO
E 01
NOMBRE DEL PLANO
ESTRATEGIA
NORTE

SIMBOLOGIA
ÁREA DE ESTUDIO
SUP. 61-26-76 HAS.
POLIGONO DE APLICACION
SUP. 112.00 m2.

USOS DE SUELO EN EL AREA DE ESTUDIO
HABITACIONAL 26-35 VIVIENDA
EQUIPAMIENTO URBANO
COMERCIO Y SERVICIOS
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO
RECREACION Y DEPORTE
MIXTO INTENSO
VIAS DE FERROCARRIL
ARROYO EL PICACHO



BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Fuente: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/losusosmixtosdelsueloysusbeneficios>

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUÉ Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

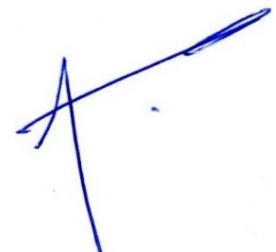
CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024



CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Sr. Rubén García García

Sra. María del Carmen Cruz Berrueto

Propietarios y Promotores



Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08

SIN TEXTO