

*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 02 de julio de 2025.

No. 53

Folleto Anexo

ACUERDO N° 097/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

PREDIO JUSTINIANI



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 097/2025

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 doce de febrero del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Justiniani**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de esta ciudad, con superficie de **1,606.20** metros cuadrados, de la cual, la superficie de aplicación es de **179.31** metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado** a **Habitacional H35**.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 ocho días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

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.

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Justiniani".

Para uso exclusivo de Asuntos Oficiales



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 03/2025**

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 12 de febrero del año 2025, dentro del punto número catorce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Ernesto Ibarra Sarmiento, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. Lourdes Castañón Rodríguez, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Justiniani", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,606.20 m², de la cual la superficie de aplicación es de 179.31 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Lourdes Castañón Rodríguez, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Justiniani", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,606.20 m², de la cual, la superficie de aplicación es de 179.31 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx



TERCERO. Túcense 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 dieciocho días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Secretaría del Ayuntamiento

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACION URBANA
"PREDIO JUSTINIANI"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

[Handwritten signature]

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Lourdes Castañón Rodríguez**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Justiniani**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,606.20 metros cuadrados, de la cual, la superficie de aplicación es de 179.31 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;



RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Lourdes Castañón Rodríguez**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Justiniani**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,606.20 metros cuadrados, de la cual, la superficie de aplicación es de 179.31 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Justiniani**", 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** signada por la C. Lourdes Castañón Rodríguez, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Lourdes Castañón Rodríguez;

COTEJADO

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO JUSTINIANI"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 22,690** de fecha 29 de julio del 2020, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos en donde hace constar la continuación y terminación del trámite extrajudicial de la sucesión testamentaria a bienes del señor Roque Agustín Carrasco Gámez a solicitud de la señora Lourdes Castañón Rodríguez, en su carácter de única y universal heredera y albacea de dicha sucesión, adjudicándose a favor de la señora Lourdes Castañón Rodríguez la finca ubicada en la calle 46 numero 5005, esquina con al calle Justiniani de la colonia Dale de esta ciudad de Chihuahua con una superficie de 2,069.46 metros cuadrados, la cual obra inscrito bajo el numero 17 del Libro 6566 de la Sección Primera y con folio real 1931140 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de Dictamen de Subdivisión DJ 8556** de fecha 30 de marzo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el cual autoriza la subdivisión del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 en la colonia Dale de esta ciudad con una superficie de 2,069.46 metros cuadrados para resultar dos fracciones, quedando la fracción I con superficie de 1,604.46 metros cuadrados;
5. **Copia simple del certificado de pago del predial 2025-70460** expedido por Tesorería Municipal de fecha 09 de enero de 2025;
6. **Oficio DASDDU/011/2024** de fecha 12 de septiembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 589/2024** de fecha 3 de octubre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, condicionado a cumplir lo especificado en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/012/2024** de fecha 17 de septiembre del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0302/2024** de fecha 05 de noviembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/084/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/DRPA/947/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;



DICTAMEN
 ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
 "PREDIO JUSTINIANI"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
 CHIHUAHUA, CHIH.

12. **Copia del Acta de la Tercera Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 16 de diciembre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Issac Díaz Guirrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/059/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 31 de enero de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/059/2025 de fecha 31 de enero de 2025, 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 el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H35 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Tercera Sesión Extraordinaria celebrada el día 16 de diciembre del 2024, 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 "**Predio Justiniani**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,606.20 metros cuadrados, de la cual, la superficie de aplicación es de 179.31 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

COTEJANDO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO JUSTINIANI"

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Lourdes Castañón Rodríguez, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Justiniani", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005 de la colonia Dale de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,606.20 metros cuadrados, de la cual, la superficie de aplicación es de 179.31 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Moderado a Habitacional H35.**

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 del Palacio Municipal, a los 12 días del mes de febrero del año 2025.

ATENTAMENTE

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



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO JUSTINIANI"

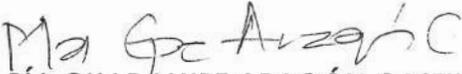


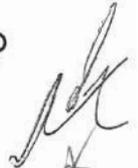
PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.


ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL


JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL


MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL



COTEJADO

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. LOURDES CASTAÑÓN RODRÍGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO JUSTINIANI", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN I DEL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 46 NO. 5005 DE LA COLONIA DALE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,606.20 METROS CUADRADOS, DE LA CUAL, LA SUPERFICIE DE APLICACIÓN ES DE 179.31 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO MODERADO A HABITACIONAL H35.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.



SUBSECRETARÍA JURÍDICA
SRIA DEL H. AYUNTAMIENTO

RECIBIDO
04 FEB 2025



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/059/2025

Chihuahua, Chih., 31 de enero del 2025

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 de Lourdes Castañón Rodríguez en su carácter de propietario del predio identificado como fracción I del predio ubicado en la calle 46 No. 5005, de la Colonia Dale, de esta Ciudad, con una superficie de terreno es de **1,606.20m2, de la cual la superficie de aplicación es de 179.31m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Justiniani"** 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 **Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización a uso de suelo **Habitacional H35.**

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/011/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Justiniani"** 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. 589/2024 de fecha 03 de octubre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Justiniani"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/012/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024** 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/302/2024 de fecha 05 de noviembre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



Que por medio de **Oficio No. DASDDU/084/2024 de fecha 10 de octubre de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/947/2024 de fecha 16 de octubre de 2024** 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 **"Predio Justiniani"** fue presentado en la **Tercera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de diciembre del 2024** 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 **Mixto Moderado a Habitacional H35**.

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 el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/011/2024 de fecha 12 de septiembre 2024, 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. 589/2024 de fecha 03 de octubre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/012/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

7. Oficio No. DDHE/0302/2024 de fecha 05 de noviembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/084/2024 de fecha 10 de octubre de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/947/2024 de fecha 16 de octubre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Tercera Sesión Extraordinaria del día 16 de diciembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Predio Justiniani".

ATENTAMENTE

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

COTEJADO



C.C.P. Archivo.
ADN/JCCHV/MBCH/ovea

CA



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 5 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 18 DÍAS DEL MES DE Febrero DEL AÑO DOS MIL 25.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

COPIA

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO DE:
MIXTO MODERADO A HABITACIONAL H-35 VIV/HA**

*(Fundamentado en el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021XIII P.E.)*

PREDIO JUSTINIANI

Estudio de Planeación para Cambio de Uso de Suelo de Mixto Moderado A Habitacional H-35 Viv/Ha, para la finca ubicada en la calle 46 número 5005, esquina con calle Justiniani, dentro de la colonia Dale, de la ciudad de Chihuahua, Chih. México.

Superficie del predio:
179.31 m²

Clave Catastral:
070-028-001



Responsable de la elaboración del estudio:

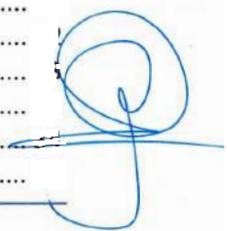
DRA. CECILIA O. OLAGUE CABALLERO

Director Responsable de Urbanismo: DRU012

JUNIO 2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- 1. INTRODUCCIÓN
- 2. FUNDAMENTACION JURIDICA
- 2.1. PROCESO DE APROBACIÓN
- 2.2. ÁMBITO FEDERAL
- 2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 2.2.2. Ley de Planeación
- 2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
- 2.3. AMBITO ESTATAL.....
- 2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua.....
- 2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
- 2.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua ...
- 2.4 ÁMBITO MUNICIPAL.....
- 2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua.....
- 3. ANTECEDENTES.....
- 3.1. ALCANCE GENERAL.....
- 3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
- 3.2.1. Definición de Área de Estudio
- 3.2.2. Definición del Área de Aplicación.....
- 3.2.3. Alcances de Planificación.....
- 4. DIAGNÓSTICO
- 4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA
- 4.1.1. Ámbito Regional.....
- 4.1.2. Ámbito Urbano
- 4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA
- 4.3. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD
- 4.3.1. Zonificación Primaria
- 4.3.2. Zonas Homogéneas
- 4.3.3. Zonificación Secundaria.....
- 4.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL
- 4.5. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO
- 4.5.1. Valores Del Suelo
- 4.5.2. Análisis Poblacional
- 4.5.3. Análisis dentro del Área de Estudio.....
- 4.6. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL.....
- 4.6.1. Clima
- 4.6.2. Geología.....
- 4.6.3. Edafología
- 4.6.4. Topografía.....
- 4.6.5. Vegetación.....
- 4.6.6. Hidrología Superficial.....
- 4.7. ANÁLISIS DEL MEDIO FISICO
- 4.7.1. Usos Habitacionales.....
- 4.7.2. Comercio y Servicios.....



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- 4.7.3. Equipamiento Urbano
- 4.7.4. Mixtos
- 4.7.5. Industria.....
- 4.7.6. Predios Baldíos
- 4.7.7. Estructura vial.....
- 4.7.8. Transporte Público.....
- 4.7.9. Infraestructura Existente
- 4.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....
- 4.8.1. Riesgos Geológicos
- 4.8.2. Riesgos Hidrometeorológicos.....
- 4.8.3. Riesgos Antropogénicos
- 4.9. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
- 5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....
- 5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN
- 5.1.1. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027
- 5.1.2. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- 5.1.3. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua.....
- 5.1.4. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....
- 5.1.5 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.
- 5.1.6 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.....
- 6. ESTRATEGIA
- 6.1. ESTRATEGIA GENERAL
- 6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR.....
- 6.2.1. Modelo de Desarrollo.....
- 6.2.2 Enfoque Inmobiliario
- 6.2.3 Formación de Núcleos de Actividad
- 6.2.4 Políticas de Desarrollo
- 6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO
- 6.4. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....
- 6.4.1 Estacionamiento
- 6.5. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....
- 6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....
- 7. INSTRUMENTACIÓN
- 8. BIBLIOGRAFÍA
- 9. CRÉDITOS
- 10. ANEXO GRÁFICO

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

1. INTRODUCCIÓN

El presente estudio plantea la necesidad de realizar una modificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua en su Séptima Actualización 2024, Publicación en P.O. No. 24, del 23 de Marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024, para promover un cambio de uso de suelo de Mixto Moderado (MM) a Habitacional H-35 viv/ha para un régimen de propiedad privada, ubicado dentro del área urbana, justo al sur de la ciudad de Chihuahua, compatibles con el contexto de la zona donde se ubica el predio.

Lo anterior de acuerdo a lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2022.05.04/No. 36, que posibilita la realización de estudios justificativos para el cambio de uso de suelo, en su Artículo 77, el cual menciona que, toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.

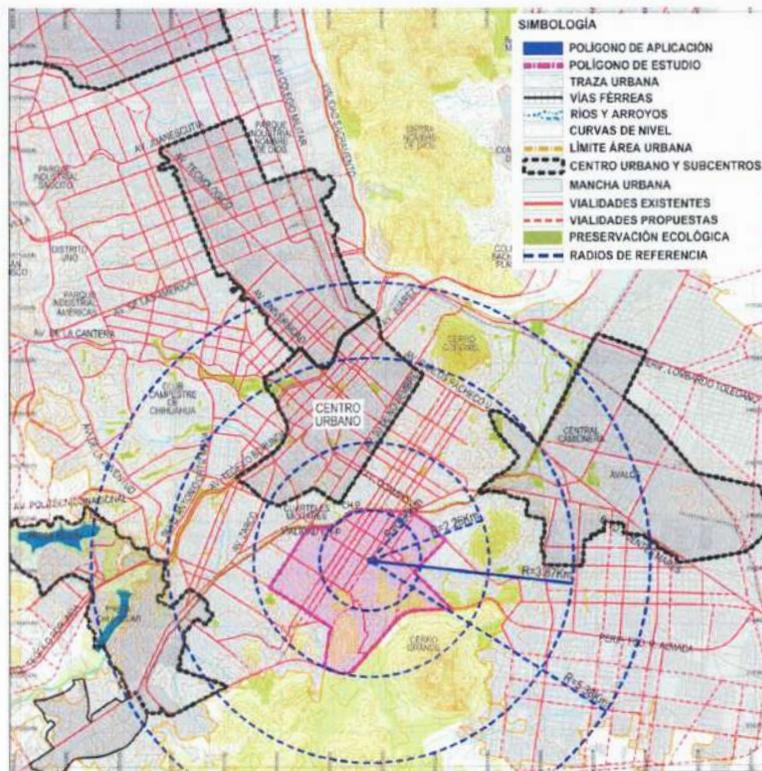


Imagen 1. Ubicación regional del área de aplicación en la ciudad. Fuente: PDU2040. Elaboración propia.

La propuesta se presenta dentro del marco jurídico, promovido por el propietario debidamente acreditado, para justificar el cambio de uso de suelo para un predio con una superficie de 179.31 m² (con frente a la C. Cayetano Justiniani Ruíz) situado dentro de una poligonal definida como finca ubicada en la calle 46 número 5005, esquina con calle Justiniani, dentro de la colonia Dale, de la ciudad de Chihuahua, Chih. México, con una superficie total de 2,069.46 m² con clave catastral 070-028-001.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**2. FUNDAMENTACION JURIDICA**

El instrumento De planeación urbana denominado "ESTUDIO DE PLANEACIÓN "PREDIO JUSTINIANI" se formula con la finalidad de promover el cambio de uso de suelo de Mixto Moderado M3 a Habitacional H-35 viv/ha, a fin de consolidar la zona habitacional dentro de un sector variable donde predomina la vivienda.

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

La presente modificación al PDU, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Asentamientos Humanos recientemente aprobada, su Código Municipal, su Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (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, en el decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

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

CAPÍTULO PRIMERO**DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO****Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano**

Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

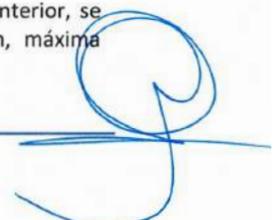
- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (dentro de este apartado en el art. 77 se habla sobre las modificaciones menores a los Planes Municipales)
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen. Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Publicación y vigencia de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Será obligación de cada Administración Pública Estatal o Municipal, cumplir con las determinaciones, estrategias, proyectos y acciones contemplados en los planes.

El Estado y los municipios podrán convenir entre ellos y con la Federación, mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, cuya relación lo requiera.

CAPÍTULO UNDÉCIMO

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.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- 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 fundo 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.

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.

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

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.

2.2. ÁMBITO FEDERAL

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas a los artículos 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación en junio de 1999 y el artículo 26 reformado en abril del 2006.

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

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

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

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

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

2.2.2. Ley de Planeación

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

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

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

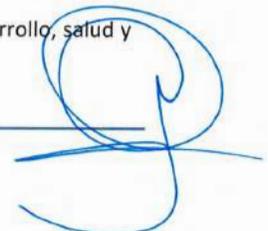
El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: "En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan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

2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma Última Reforma DOF 01-04-2024.

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- 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,

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

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.

2.3. AMBITO ESTATAL**2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua**

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

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:

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;

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- 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.

2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y 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 para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo 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.

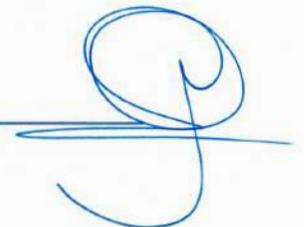


ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- 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.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**2.4 ÁMBITO MUNICIPAL****2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua**

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a. El destino y conservación de predios;
 - b. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c. La utilización de la vía pública;
 - d. Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
 - e. La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal; y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;
- V. Otorgar o negar autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:
 - a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
 - b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
 - e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

- I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;
- II. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;
- III. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

- IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;
- VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

- I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
- III. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planeación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planeación Urbana con excepción de los planes maestros las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- VI. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- VII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- IX. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
- X. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 del presente Reglamento.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

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 de 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 áreas urbanizables y las no urbanizables,
- 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. E este procedimiento escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos de área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir de 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.

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 75. (...) Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**3. ANTECEDENTES****3.1. ALCANCE GENERAL**

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado como Mixto Moderado buscando la transformación a Habitacional con densidad H-35, acción que le permita la factibilidad para regularizar la actividad comercial de dos consultorios (uno de ellos operando desde hace un año de antigüedad), aunado a la vivienda, en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.



Imagen 2. El predio visto desde la C. Cayetano Justiniani Ruíz. Fuente: Captura propia.

3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN**3.2.1. Definición de Área de Estudio**

El área de estudio que se eligió abarca un polígono que nos permite establecer un área para realizar un diagnóstico y así, sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, conteniendo las vialidades principales como los son la Vialidad Ch-P, Perif. Francisco R. Almada, Av. 20 de Noviembre, etc.

Dentro de área de estudio contiene las colonias Dale, así como, Villa Dolores, San Agustín, Villas del Sur, Díaz Ordaz, Reforma, Rosario, Francisco R. Almada, entre otras.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 6,023,092.42 m² (602.309242 Ha.) delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por la Vialidad Ch-P,
- ✓ Al Este linda con la C. 16, la Av. Coordinadora y la C.38,
- ✓ Al Sur, se conforma con el Perif. Francisco R. Almada,
- ✓ Al Oeste colinda con el C. Valle Dorado, C. 70 y Av. 20 de Noviembre.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

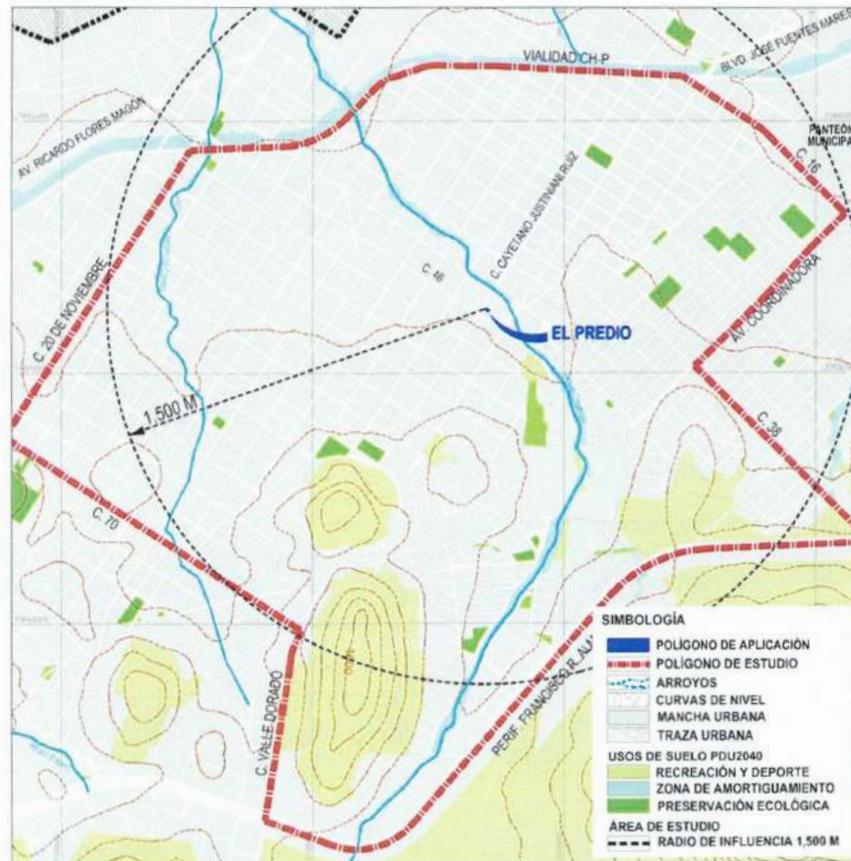


Imagen 3. Delimitación del Área de Estudio. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, equipamientos urbanos considerando una superficie más grande del área de aplicación que nos ocupa, tomando en cuenta los límites de las colonias, así como los límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

3.2.2. Definición del Área de Aplicación

El área de aplicación del presente documento de planeación cuenta con una superficie de 179.31 m² situado sobre la C. Cayetano Justiniani Ruíz, ubicado dentro del Col. Dale dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 070-028-001.

El área de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al Noroeste colinda con la C. Cayetano Justiniani Ruíz con 9.00 m de ancho
- ✓ Al Noreste linda con propiedad privada con 19.90 m de largo,
- ✓ Al Sureste colinda con propiedad privada, con un fondo de 9.00, y
- ✓ Al Suroeste limita con propiedad privada con un tramo de 19.96 m de longitud.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

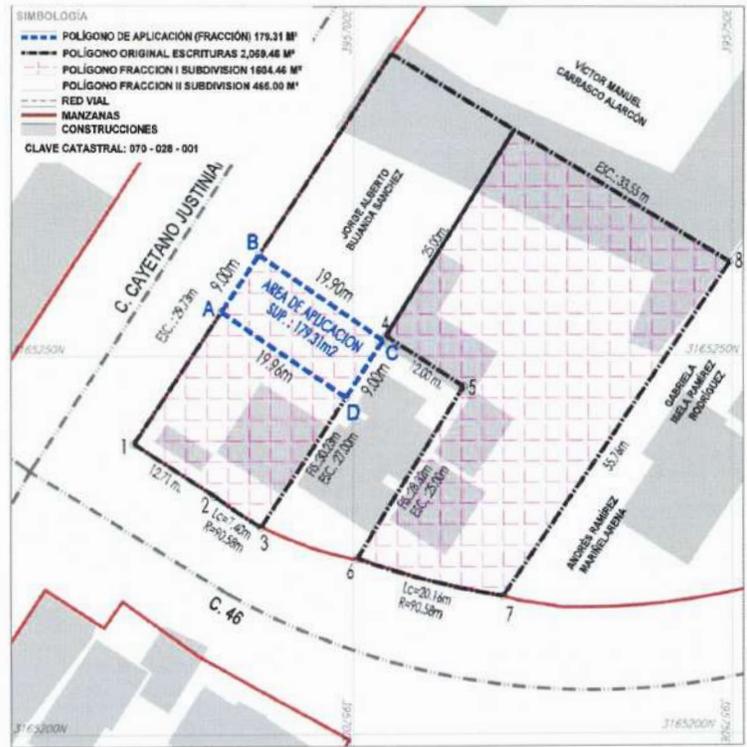


Imagen 4. Ubicación y colindancias del área de aplicación. Fuente: Elaboración propia.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					A	3,165,255.8608	395,682.6307
A	B		N 33°27'40.30" E	9.00	B	3,165,263.3690	395,687.5930
B	C		S 55°23'12.44" E	19.90	C	3,165,252.0650	395,703.9710
C	D		S 33°05'18.14" W	9.00	D	3,165,244.5245	395,699.0576
D	A		N 55°23'25.01" W	19.96	A	3,165,255.8608	395,682.6307

Imagen 5. Cuadro de construcción del área de aplicación.

3.2.3. Alcances de Planificación

El objetivo del presente estudio es analizar la factibilidad del cambio de uso de suelo de Mixto Moderado M3 a Habitacional H-35.

El alcance del estudio se define en función a la normatividad aplicable, en particular con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua vigente y su congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio busca los alcances de un cambio de uso de suelo al interior de la mancha urbana, atendiendo su contexto natural, urbano y social a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, expresados y analizados a más detalle en el apartado de diagnóstico.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

En éste capítulo se integran análisis y reflexiones en torno al predio y la ciudad. El tema se aborda con base a los puntos recomendados por el IMPLAN para éste capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

4.1.1 Ámbito Regional

La posición estratégica la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

En el contexto regional, 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. 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 ciudad tiene un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar atrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación y educación.¹

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- ✓ El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- ✓ Corredor al pacifico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- ✓ Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez- Delicias, estando la ciudad de Chih. dentro de estos corredores prioritarios.
- ✓ Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- ✓ Corredor carretero internacional Juárez- Villa Ahumada- Chih.- Delicias- Camargo- Jiménez.
- ✓ Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- ✓ Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.



En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

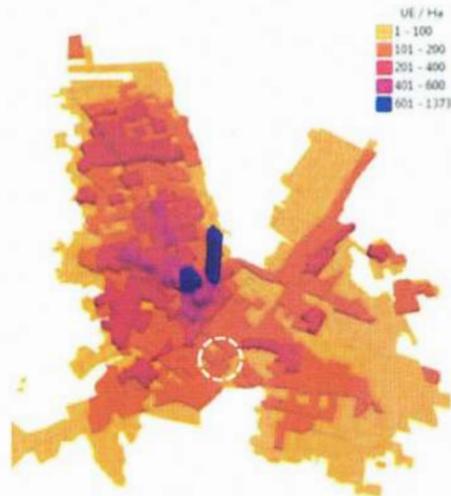
4.1.2 Ámbito Urbano

La ciudad de Chihuahua a partir del 2015 goza de la denominación como Zona Metropolitana (ZM) al ser una extensión urbana que rebasa los límites municipales, concreta los poderes del Estado y por el fenómeno de inmigración de otras ciudades de la entidad. La ZM de Chihuahua se integra por los Municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Chihuahua, siendo la Ciudad de Chihuahua el núcleo de ésta.

El Centro de Población se define con la delimitación de su Fundo Legal, contando con una superficie total de 78,289.38 Has, de las cuales 25,119.21 Has, corresponden al área urbana (registros del 2016) de acuerdo al historial de Planes de Desarrollo Urbano aprobados, contando con una población de 937,674 habitantes, el cual, representa el 25.1% de la población según la encuesta del Censo del Inegi en el año 2020.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población, por lo que, el crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

Respecto a las actividades que se presentan en la ciudad se determinan 37,720 establecimientos económicos, donde predominan las actividades terciarias como el comercio al por menor con 12,489 unidades (38.4%), seguido de otros servicios excepto actividades gubernamentales con 6,949 unidades (18.4%), mientras que 4,294 corresponden a servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos (11.4%), respecto a las actividades secundarias como industria manufacturera se contabilizan 3,018 unidades representando el 8.0% del total, según datos del DENUE 2021.



De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 101 hasta 200 Unidades Económicas, concentradas al sur de la ciudad y alrededores.

Imagen 6. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación al que se refiere este estudio cuenta con una superficie total de 179.31 m2, ubicado sobre la calle Cayetano Justiniani Ruíz dentro de la Colonia Dale, dentro de la ciudad de Chihuahua, propiedad de la ciudadana **LOURDES CASTAÑÓN RODRÍGUEZ**.

Es importante mencionar que el área de aplicación figura dentro de las escrituras, encontrándose dentro de una finca urbana con una superficie de 2,069.46 m2 ubicada en la calle 46 número 5005, esquina con calle Cayetano Justiniani Ruíz en la colonia Dale. El predio cuenta con clave catastral 070-028-001, a la cual se le realizó una subdivisión de una fracción de 465.00 m2, quedando una superficie de 1604.46 m2. El área de aplicación queda dentro de la superficie final de 1604.46 m2 y corresponde a una superficie de 179.31 m2.

La constancia de propiedad privada consta en la Escritura pública Volumen 947, Numero 22,690, dentro de la Notaría Pública No. 24 del Distrito Judicial Morelos a cargo del Lic. Eugenio Fernando García Russek, con fecha del 29 de julio del 2020.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.3. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su séptima actualización publicada en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24, del 23 de marzo del 2024. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al sur del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.

Éste documento tiene una visión para que en el 2040, Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

La estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo zonas comerciales e industriales, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el centro urbano, así como, los subcentros en proceso de consolidación y el nuevo Subcentro consolidado casi en su totalidad.

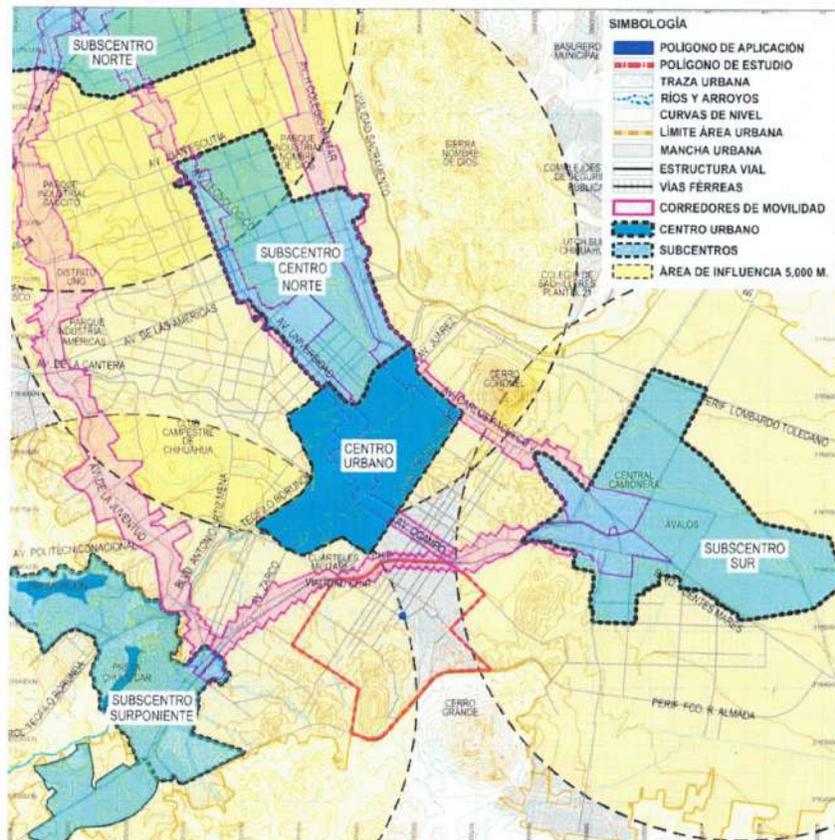


Imagen 7. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo al PDU vigente. IMPLAN.

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un Centro Urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de éste centro, se localizan 4 subcentros en la ciudad, el primero el Subcentro Norte situado en la Av. Homero y Tecnológico, el otro al sur de la ciudad denominado

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Subcentro Sur situado en la Av. Carlos Pacheco y Av. Juan Pablo II, el tercero ubicado al Surponiente de la ciudad sobre el Perif. De la Juventud y Av. Teófilo Borunda Ortiz y el cuarto llamado Centro Norte ubicado en la Av. Tecnológico y De las Industrias.

El predio se encuentra al sur del polígono del Centro Urbano a una distancia de 2.26 Km, y al oriente se ubica el polígono del Subcentro Sur situado a 3.87 km de lejanía y el Subcentro Surponiente. Conectados por los Corredores de Movilidad, que en el caso que nos ocupa, se define el "Corredor Ch-P" en donde se describe que, "en este corredor se tiene una gran concentración de vivienda en uno de sus márgenes, actualmente se tiene un gran vacío urbano entre esta vialidad y una de sus márgenes a causa de la zona de restricción federal²".

4.3.1. Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los cuatro distintos tipos de zonas que se distinguen, el **Área Urbana que es donde se ubica el predio**, las zonas de reserva definido por el área de Suelo Programado y Suelo No Programado y la zona de Preservación Ecológica.

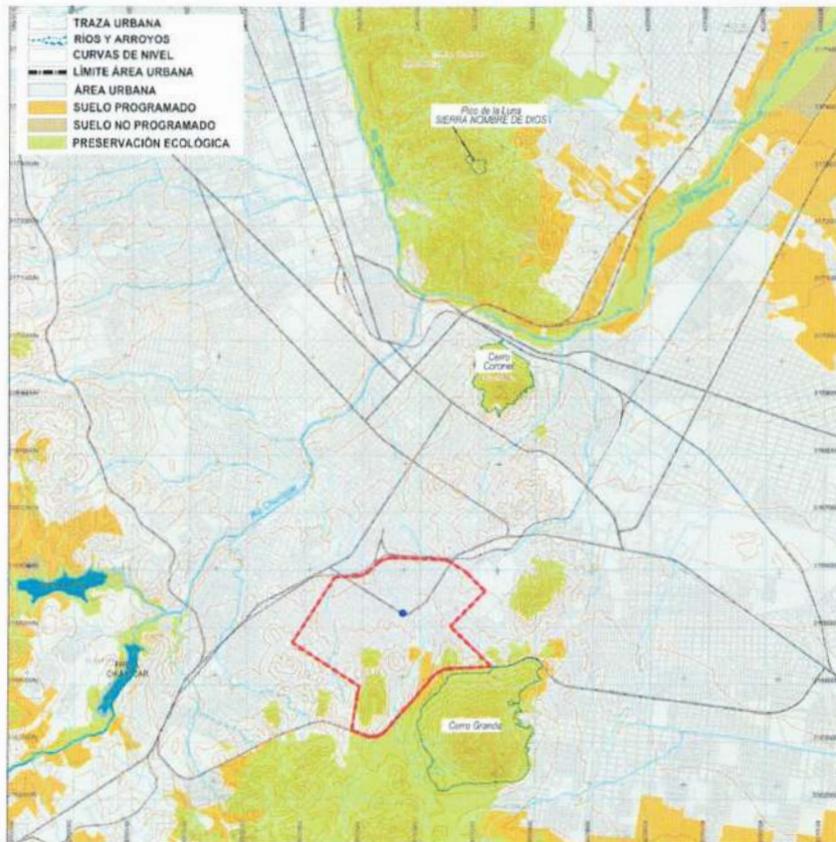


Imagen 8. Zonificación Primaria. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

² Corredor de Movilidad. Fuente: PDU2040.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.3.2. Zonas Homogéneas

Se entiende por zona homogénea a la caracterización de una porción de ciudad donde se destaca una tipología urbana, constructiva, morfológica, de actividad, uso o desarrollo histórico, agrupada en una integración espacial y/o funcional.

El sector es de los más antiguos de la ciudad, donde se asientan las colonias Dale, así como, Villa Dolores, San Agustín, Villas del Sur, Díaz Ordaz, Reforma, Rosario, Francisco R. Almada; predominando el sector habitacional, destacando el uso de suelo H-35 predominando las viviendas de un solo nivel de altura. Se ubicaron comercios principalmente en las C. 46 y C. Melchor Joaquín Guaspe principalmente. Respecto a los equipamientos predominan los de jerarquía local puntualizando los subsistemas educativos y de asistencia social, respecto a los equipamientos de cobertura regional se ubica el Panteón Municipal, el Hospital Militar Regional y el 23 Batallón de Infantería quedando fuera del área de estudio.

4.3.3. Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria que aplica en el PDU 2040 vigente, se define principalmente con usos Mixto Moderado e Intenso, Comercio y Servicio, Equipamiento General, Recreación y Deporte, sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha. En menor cantidad se detectan usos Industria, ZEDEC 2 y Zona de Amortiguamiento que acompaña los arroyos en el sector.

En lo que respecta al área de aplicación se define con uso de suelo Mixto Moderado, contando con acceso inmediato a la C. Cayetano Justiniani Ruíz y C. 46.

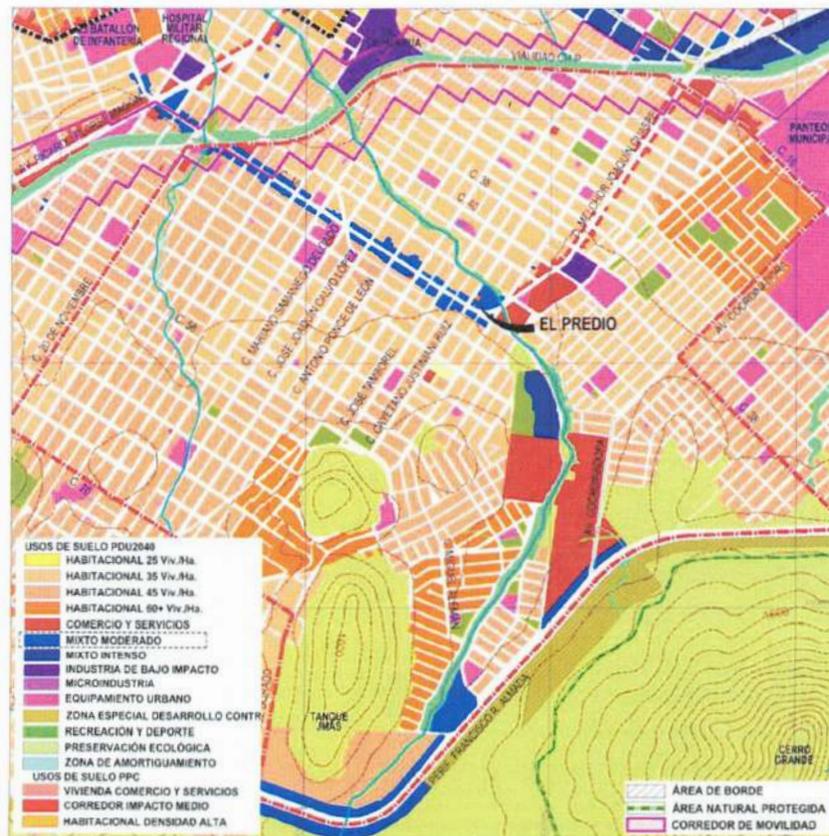


Imagen 9. El predio y la Zonificación Secundaria. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**4.4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL**

La organización espacial de la ciudad y de actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Atractores

El predio se localiza cercano al Centro Urbano de la ciudad, donde los Núcleos de actividad y atractores con mayor concentración de la Ciudad, con sus grandes comercios, escuelas, entre otros elementos. Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad. Se tienen como bordes contundentes las vialidades principales, la Vialidad Ch-P al norte del predio y al sur del Perif. Francisco R. Almada ambas vialidades funcionan como atractores conectando la ciudad de sur poniente (salida a C. Delicias / CDMX) a suroriente (salida a Cd. Cuauhtémoc).

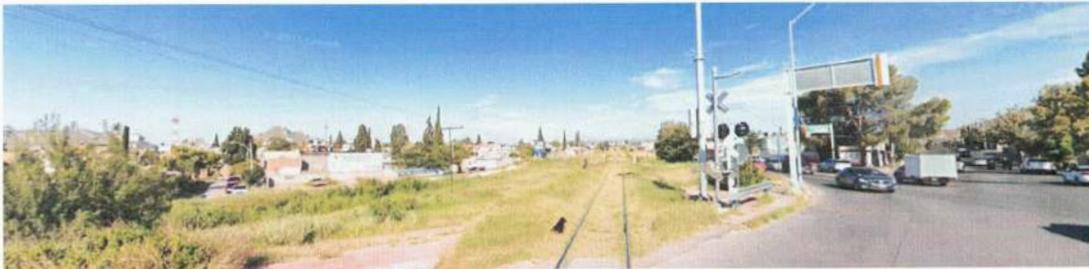


Imagen 10. Vialidad Ch-P. Fuente: Google earth, fecha de captura junio 2024.

Núcleos de Actividad

La zona cuenta con una cercanía al Centro Urbano de la ciudad, donde se concentra una gran cantidad de establecimientos, así como los corredores urbanos que acompañan dichas avenidas, con diversidad de comercios de escala pequeña y mediana, además de algunas plazas comerciales. Respecto a los elementos de atracción natural es la topografía ubicada al sur del predio, donde se encuentra el Cerro Grande que funciona para la ciudad como elemento atractor, mismo que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, por otra parte, al nororiente del área de aplicación se ubica el arroyo El Chamizal a una distancia de 70.14 m de distancia.

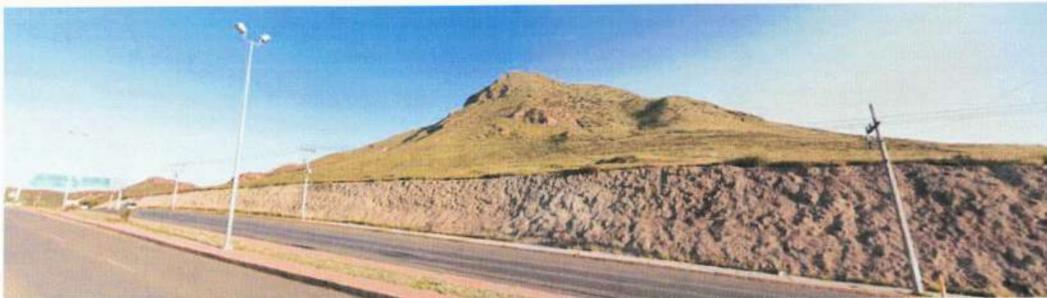


Imagen 11. Elementos de atracción natural Cerro Grande. Fuente: Google earth, fecha de captura junio 2024.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.5. ANALISIS SOCIAL Y ECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar las estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

4.5.1 Valores Del Suelo

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra prácticamente consolidada, con contexto inmediato su valor catastral variable.

El sector donde se asienta el predio, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$1,504 pesos el m², las colindancias cuentan con valores entre \$819 hasta \$2,734 pesos el m²; conforme a la cercanía con el Centro Urbano los valores se encarecen.

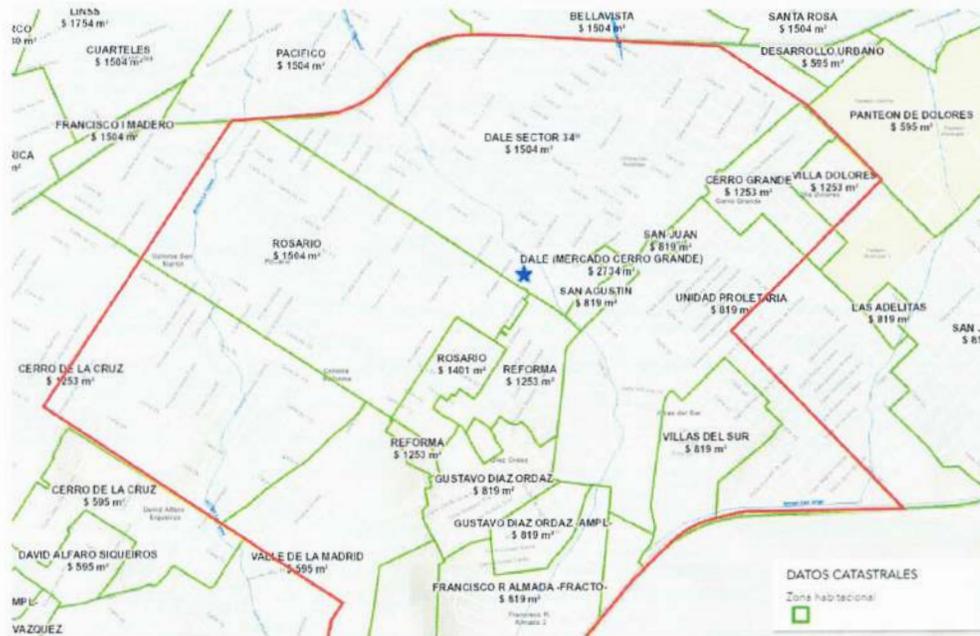


Imagen 12. Mapa de valores de suelo dentro del área de estudio. Fuente: SIGMUN 2024.

4.5.2. Análisis Poblacional

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

De acuerdo a la cuantificación realizada en el SINCE 2020 la población del Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual, mostrando una recuperación con respecto a los Censos realizados por el INEGI en donde el año del 2010 fue de 1.57%, para el 2000 era de 1.40% y en 1995 la población alcanzó un crecimiento anual de un 3.52%.

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.5.3. Análisis dentro del Área de Estudio

Dentro del área de estudio se identificaron 24 Áreas Geo estadísticas Básicas, donde la densidad de población que predomina es la de 53-75 Población por Hectárea en 13 Ageb's, seguidas de la población de 74-105 Pob/Ha ubicadas en 65 Ageb's, el resto de la población se asienta en 5 Ageb's con una densidad de 32-52 Pob/Ha.

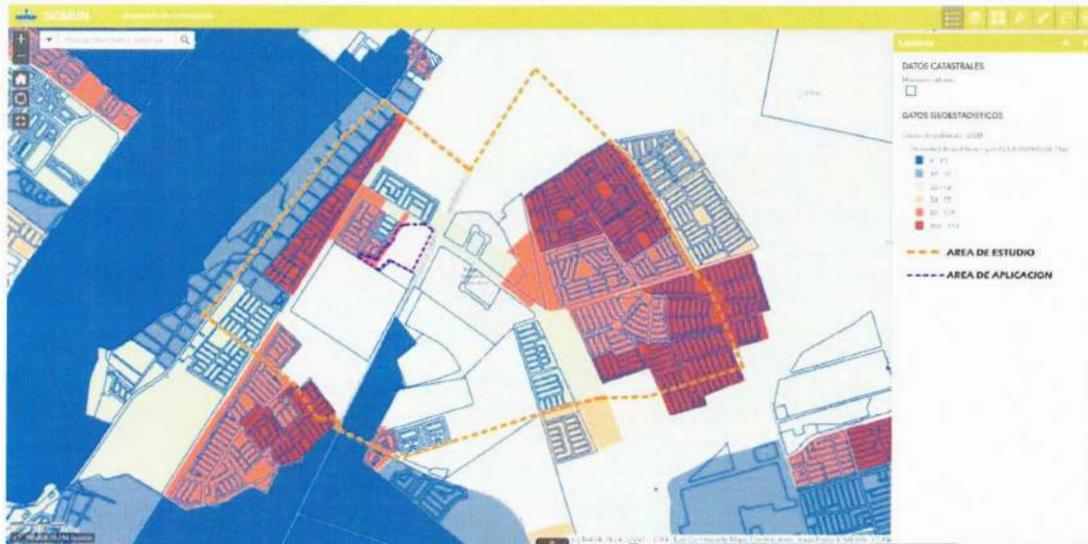


Imagen 13. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020_Sigmun.

Población

La población total en el área de estudio realizado en el conteo del año 2020, se estimaron dentro del polígono 38,790 habitantes, donde predomina la población femenina ocupando un 51.2% de la población con 19,860 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 48.8% contabilizando 18,831 hombres. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

Imagen 14. Censo de Población 2020. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda, Inegi, 2020.

Población	
	Población total 38,790
	Población femenina 19,860
	Población masculina 18,831
	Población de 0 a 14 años 7,796
	Población de 15 a 29 años 9,379
	Población de 30 a 59 años 15,059
	Población de 60 años y más 6,099
	Población con discapacidad 1,616

Fecha de actualización: 2020

Viviendas	
	Total de viviendas 13,930
	Total de viviendas particulares 12,880
	Viviendas particulares habitadas 12,328
	Viviendas particulares no habitadas 1,007

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas	
	Con 2 o más ocupantes por cuarto 33
	Con piso de material diferente de tierra 12,236
	Con energía eléctrica 12,279
	Con servicio sanitario 12,236
	Con drenaje 12,266

Fecha de actualización: 2020

Vivienda

Dentro del área de estudio de contabilizan 13,930 viviendas, donde se percibe que 12,328 hogares particulares (88.5% del total) está habitada.

Respecto al 88.1% del total de viviendas (alrededor de 12,264 propiedades) cuenta con todos los servicios.

Imagen 15. Población respecto a las Viviendas. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda, Inegi, 2020.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.6. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.6.1. Clima

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y diciembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste. El predio se ubica en una zona con clima árido con temperatura entre los 18° C y 22°C.

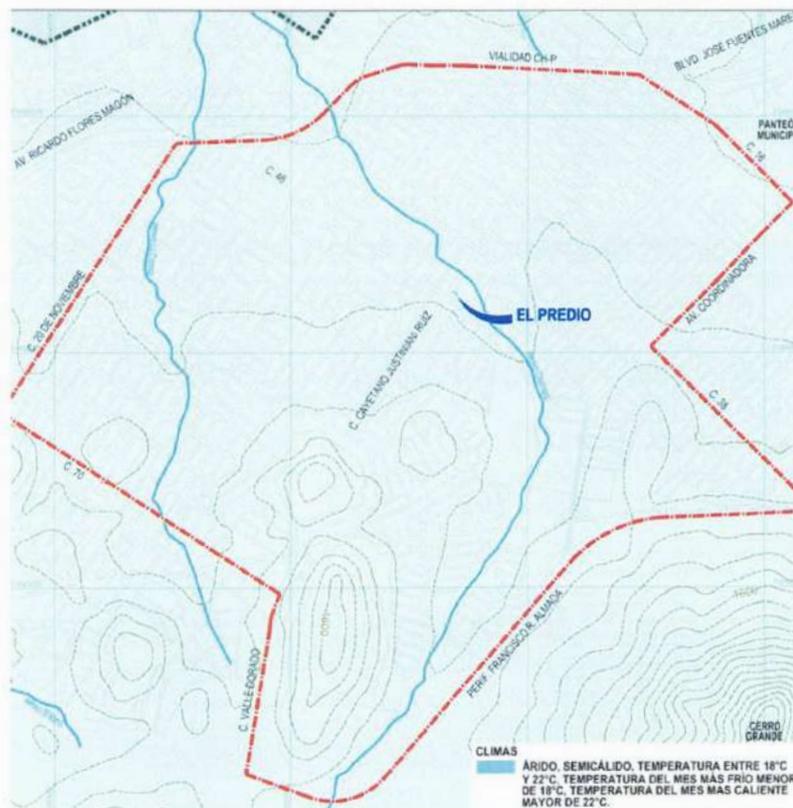


Imagen 16. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es mayo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

4.6.2. Geología

Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio la gran mayoría del suelo, se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de Roca Sedimentaria y unidades de roca Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

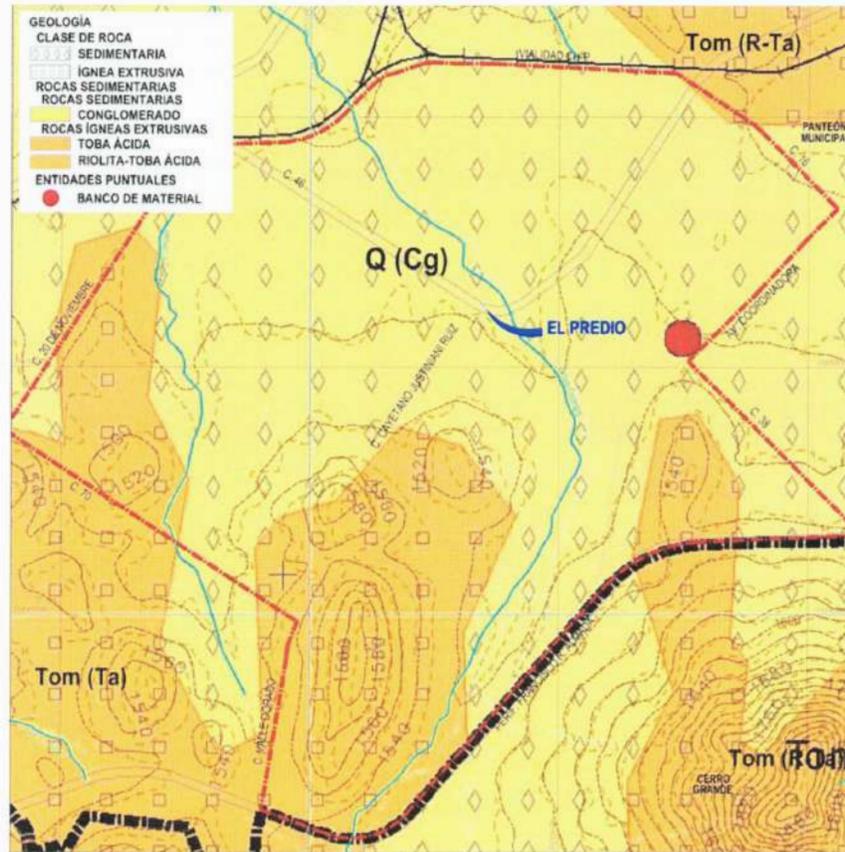


Imagen 17. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

4.6.3. Edafología

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálpico, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico). Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálxico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Háplico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.

Es importante mencionar, que la zona se encuentra totalmente urbanizada, por lo que el suelo no representa ningún tipo de problema.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

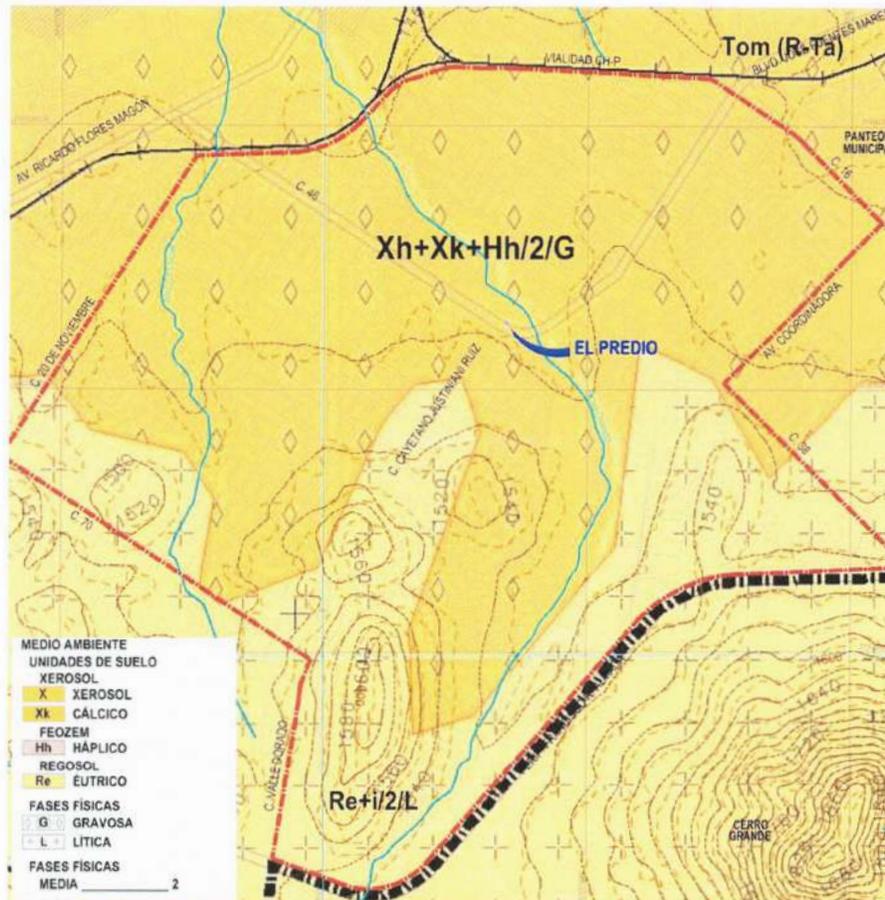


Imagen 18. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

4.6.4. Topografía

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta plano, en donde, el elemento más cercano es el Cerro Coronel (1902 MSNM) ubicado al sur del área de aplicación, así como, algunos cerros más bajos que terminan de consolidar la topografía.

De acuerdo al PDU2040 vigente el predio se encuentra en una zona clasificada como "pendientes planas" donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el norte donde se encuentra el arroyo El Chamizal, donde la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Cayetano Justiniani Ruíz, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1477 a 1476 msnm.

El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, con dirección hacia el arroyo vial C. C. Justiniani R.

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas, las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"



Imagen 19. Perfil de elevación longitudinal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, junio 2024.

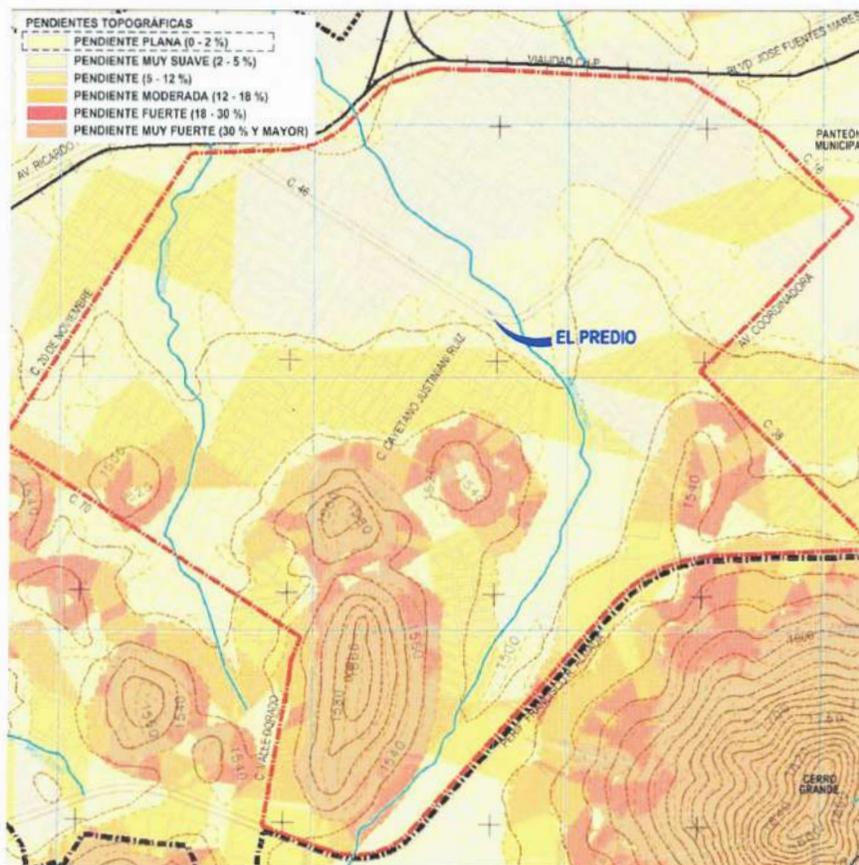
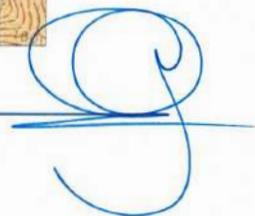


Imagen 20. Topografía en el predio. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.6.5. Vegetación

La vegetación típica de los terrenos no urbanizados dentro de la zona de estudio es representada primordialmente por pastizales propios del clima, matorrales y gatuños. Según la carta topográfica del INEGI, el área de estudio se asienta en la zona considerada como asentamientos humanos, colindando con otra zona considerada como Matorral Desértico Micrófilo donde la vegetación nativa corresponde a arbustos espinazos y plantas de baja altura.

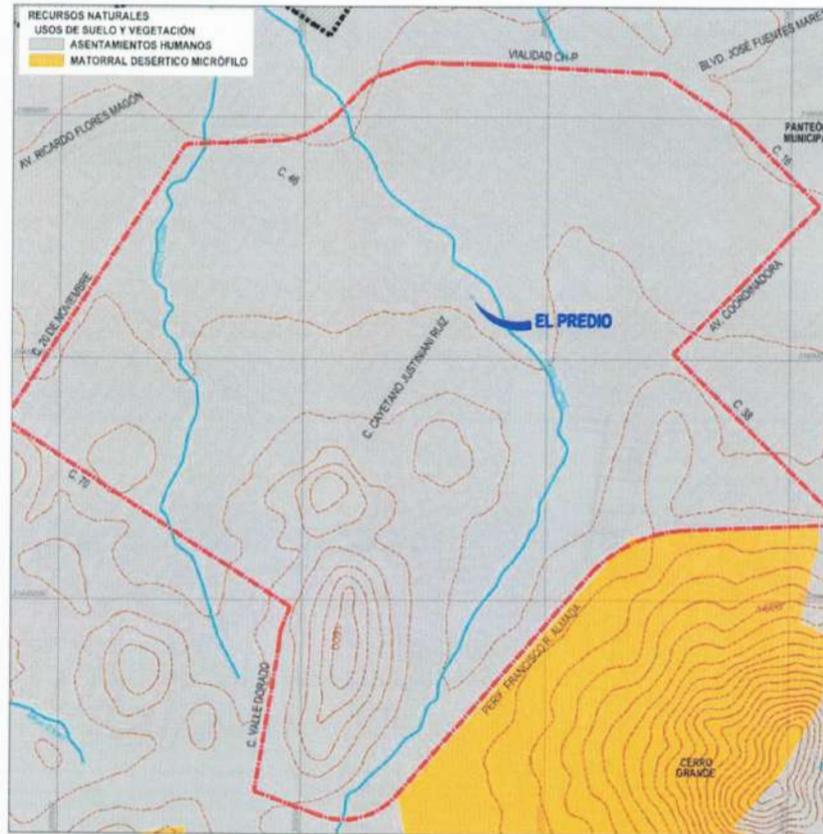


Imagen 21. Vegetación en la zona. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

Es importante mencionar que el Cerro Grande está asignada como "Áreas con Potencial de Protección Natural" con la finalidad de conservar la biodiversidad de los ecosistemas naturales de la región y promover la educación ambiental y la investigación.

Según el PDU2040, la delimitación de los polígonos de las áreas naturales protegidas consiste en: Promover la declaración de **Áreas Naturales Protegidas** en su categoría de -parques urbanos- y -Zonas de Conservación y Preservación Ecológica, con el objetivo de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y la gestión ambiental de zonas naturales estratégicas del centro de población, así como conservar la imagen del paisaje natural de significación comunitaria.



Imagen 22. ANP. Fuente: PDU2040_SIGMUN.

Handwritten signature in blue ink.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.6.6. Hidrología Superficial

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica El Chamizal que cuenta con un área de 17.724 km², de los cual el 40% de la superficie se localizan en la zona urbana, el cual, se encuentra encauzado con un canal trapezoidal y con tubería debajo de las vialidades y el 60% corresponden a área cerril o de lomerío, contando con una longitud total de 14,769.9 metros lineales de desarrollo y una pendiente de 0.01507 % del cauce sin revestir.

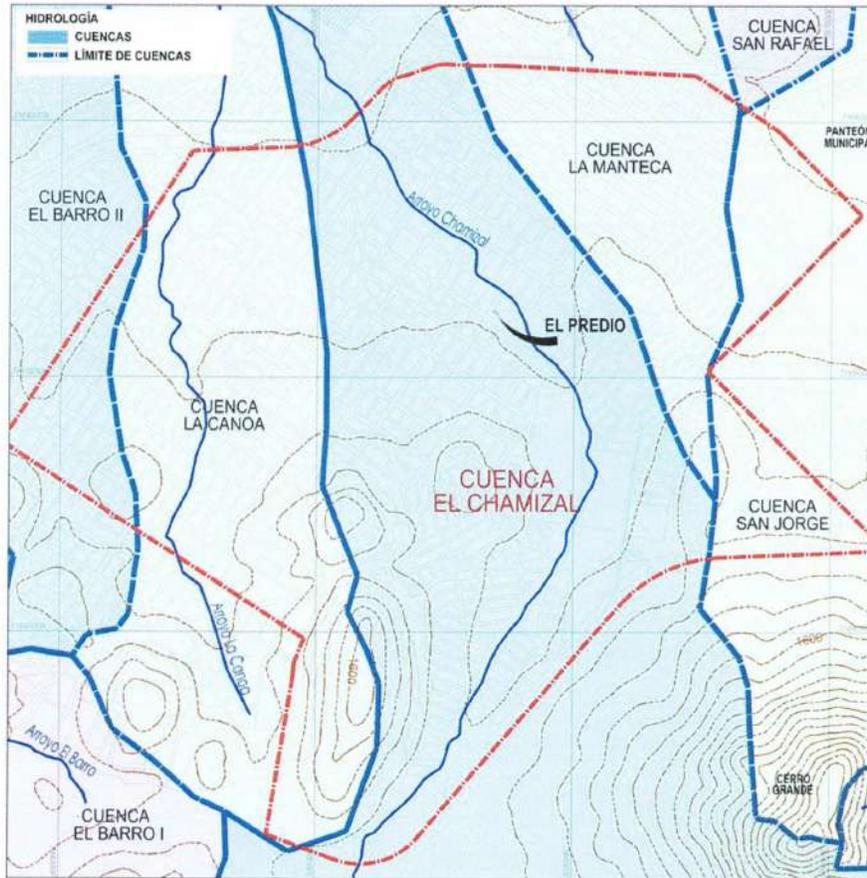


Imagen 23. Subcuencas hidrológicas en el predio. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

Cercano al norte del área de aplicación se encuentra el arroyo El Chamizal a una distancia de 70.14 m, donde, según el Plan Sectorial de Drenaje Pluvial en la ciudad de Chihuahua, se describe el arroyo de la siguiente manera:

Arroyo "El Chamizal". Nace al suroeste de la ciudad, aguas arriba del periférico Francisco R. Almada, se levantó un total de 7.026 kms de longitud. Este arroyo tiene pocas situaciones de peligro pues tiene pocos vados como en (CA 2+849) en la calle Manuel Estrada, lo que es muy peligroso en épocas de lluvia. Una sección chica de 2 claros de 4.00 m x 1.80 m está en (CA 3+061) del puente de la calle Melchor Guaspe. Otra sección chica de 4.25 m x 2.00 m está en (CA 3+319) Vista aguas abajo del puente de la calle Tamborel, donde se aprecia un puente con sección circular doble, el cual actualmente está clausurado. Otra sección chica de 3.60 m x 2.20 m está en (CA 5+239) del puente de la calle 24, a partir de este punto hasta la confluencia con el Río Chuvíscar el canal es subterráneo.

Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados o bien ampliar las estructuras ya existentes para mejorar su funcionamiento hidráulico.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"



Imagen 24. Arroyo El Chamizal con vista hacia el Cerro Grande. Fuente: Captura propia.

En conclusión, no se presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.

4.7. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

El presente documento se formula con la finalidad de realizar una modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua y adecuar el uso requerido con el entorno inmediato.

4.7.1. Usos Habitacionales

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio, construidas con diversos materiales y formas, las tipologías de viviendas son diferentes con las características de un nivel de altura, con terrenos con varias dimensiones, entre otras.

Los usos habitacionales de la zona de influencia tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 predominando el Habitacional H-35 y H-45 viv/ha, seguidas del uso Habitacional H60 y H60+. Las colonias que se ubican dentro del área de diagnóstico corresponden a las colonias Dale, Villa Dolores, San Agustín, Villas del Sur, Díaz Ordaz, Reforma, Rosario, Francisco R. Almada, entre otras.



Imagen 25 Viviendas en existentes en la colonia Dale. Uso de Suelo Habitacional H-35 y H60+ respectivamente. Fuente: Captura propia.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del área de estudio donde se contabilizaron 39,790 habitantes, se contabilizan 13,930 viviendas dentro de 819 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, contando en su mayoría con todos los servicios básicos.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

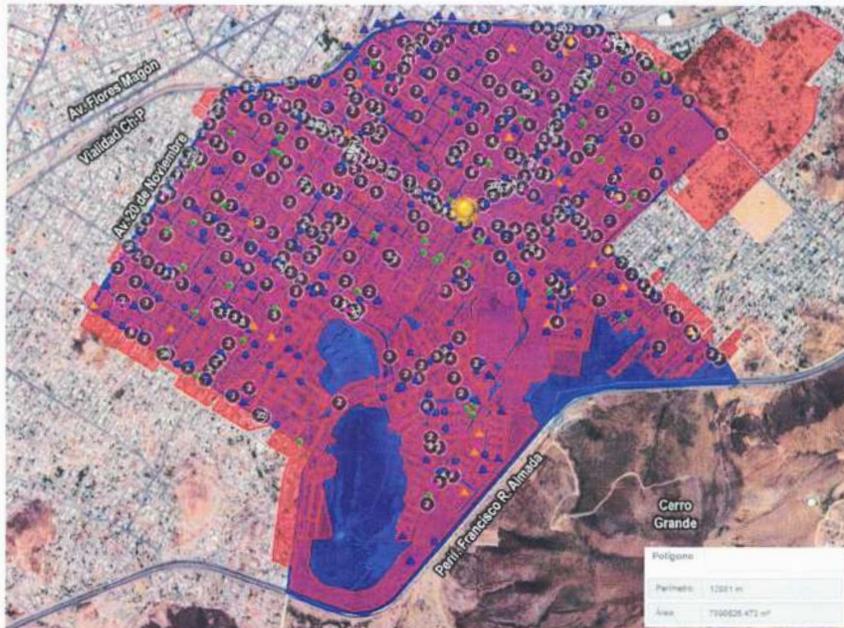


Imagen 26. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

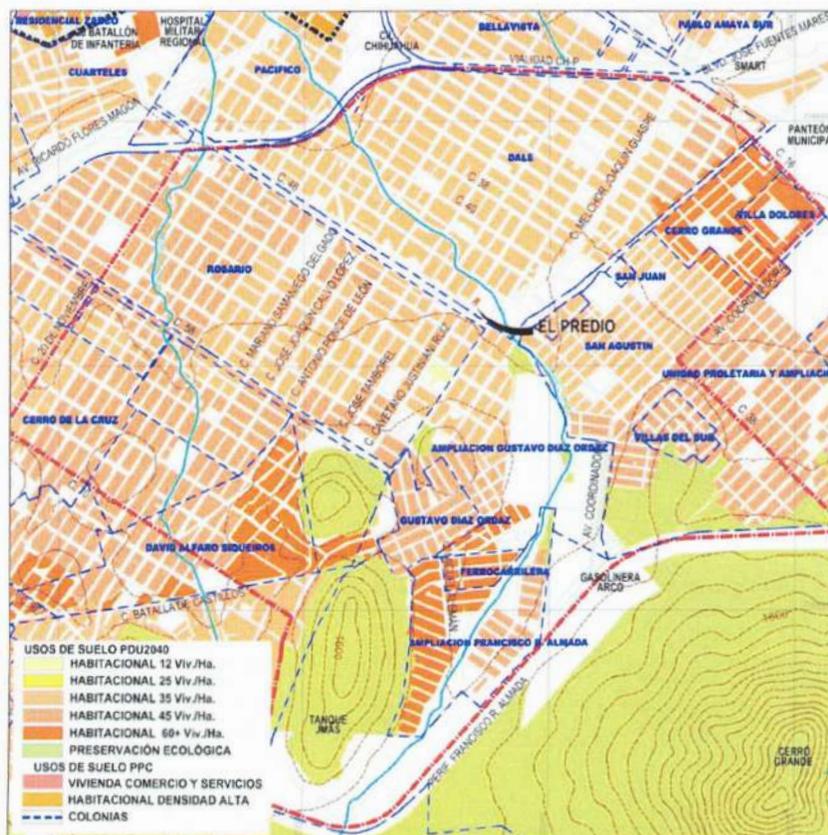


Imagen 27. Usos Habitacionales y sus colonias. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.7.2. Comercio y Servicios

El predio que nos ocupa se encuentra dentro de una zona de mediana actividad comercial de la zona se localiza a lo largo de vialidad primaria C. Melchor Joaquín Guaspe, comercios cercanos al área de aplicación; fuera del polígono de estudio se detecta la Av. Flores Magón y el polígono del Centro Urbano que es donde se detecta la mayor parte con una vasta diversidad de comercios y servicios más importantes de la ciudad.

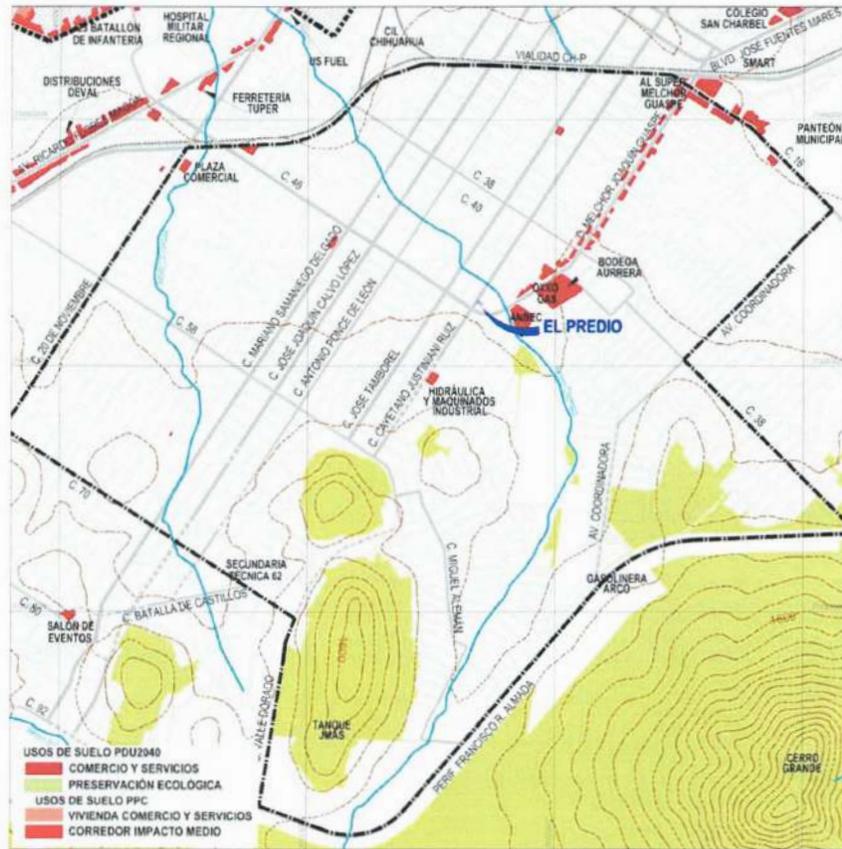


Imagen 28. Usos Comerciales. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

Dentro de la colonias Dale en sus diversas etapas, se ubican algunos comercios entre vialidades locales, como dos escuelas privadas a nivel preescolar, guarderías, oficinas , entre otros. Específicamente dentro del Colonia Dale no se localizaron comercios básicos, solamente una tienda de barrio, algunas viviendas que afuera de sus casas venden comida con puestos informales, locales adaptados a diversos giros y otros productos como seguros.



Imagen 29. Comercio dentro de la colonia Dale. Fuente: Google earth, junio 2024.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona y algunos sectoriales, en donde se encuentran equipamientos educativos, de salud, de asistencia social, deportivos y recreativos. Dentro del área de estudio se muestran los siguientes equipamientos, a continuación:

Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono
Iglesias	15	6	Preescolar	11	5
Guarderías	9	1	Primarias	7	12
Asilo	1	0	Secundarias	3	2
Grupos vulnerables	2	0	Preparatoria	2	0
Parques	4	1	Hospital	1	1
Tianguis	1	0	Gobierno Federal	0	2
Gasolinera	2	2	Módulo Deportivo	0	2
Gasera	1	0	Panteón Municipal	0	2

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio.

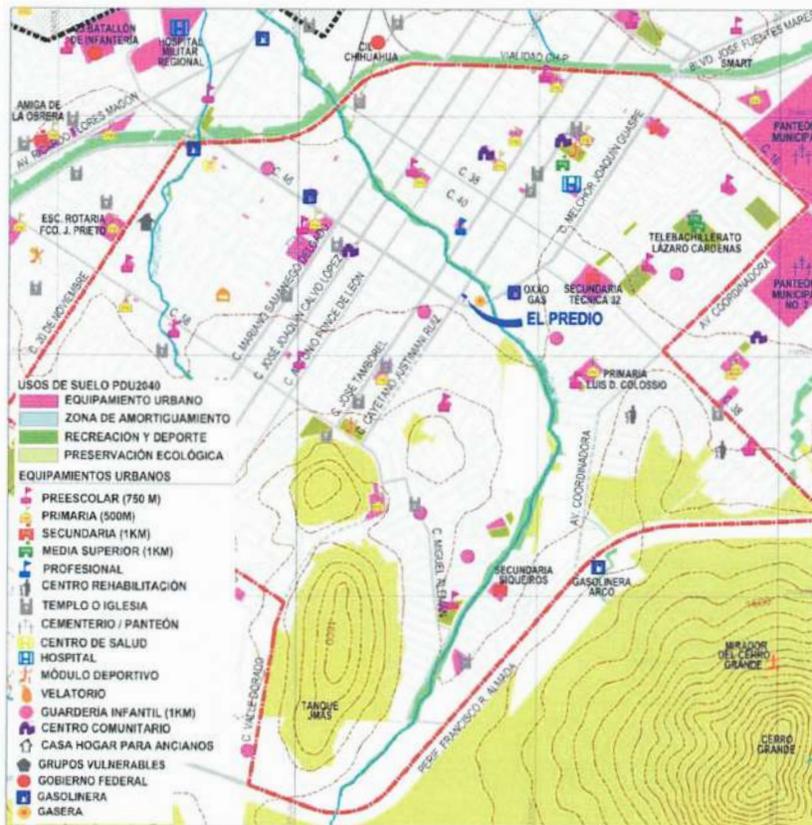
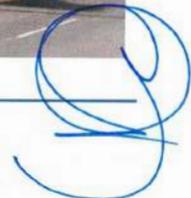


Imagen 32. Usos de Equipamiento Urbano. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.



Imagen 33. Secundaria Técnica 32 y Parque colonia Dale. Fuente: Google earth, junio 2024.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.7.4. Mixtos

Dentro del área de estudio se detecta un corredor sobre la vialidad C. 46, predominando el uso Mixto Moderado el corredor inicia desde la C. Melchor Guaspe hasta la Av. Ricardo Flores Magón, donde se encuentran Yonkes, Llantas y Multiservicios, Bokados Arca Continental, comercios varios como restaurantes, tiendas de pinturas, consultorios, agencias de viajes, entre otros giros.



Imagen 34. Usos Mixtos, como Gasera y Yonke. Fuente: Google earth, junio 2024.

Fuera del área de estudio sobre la Av. Fuentes Mares, se detecta otros giros predominando el uso Mixto Intenso, situánsese las tiendas de autoservicio Al Super Flores Magón, Smart Capitan, Al Super Independencia, Mathasa, Registro Civil, Pegachisa, etc.

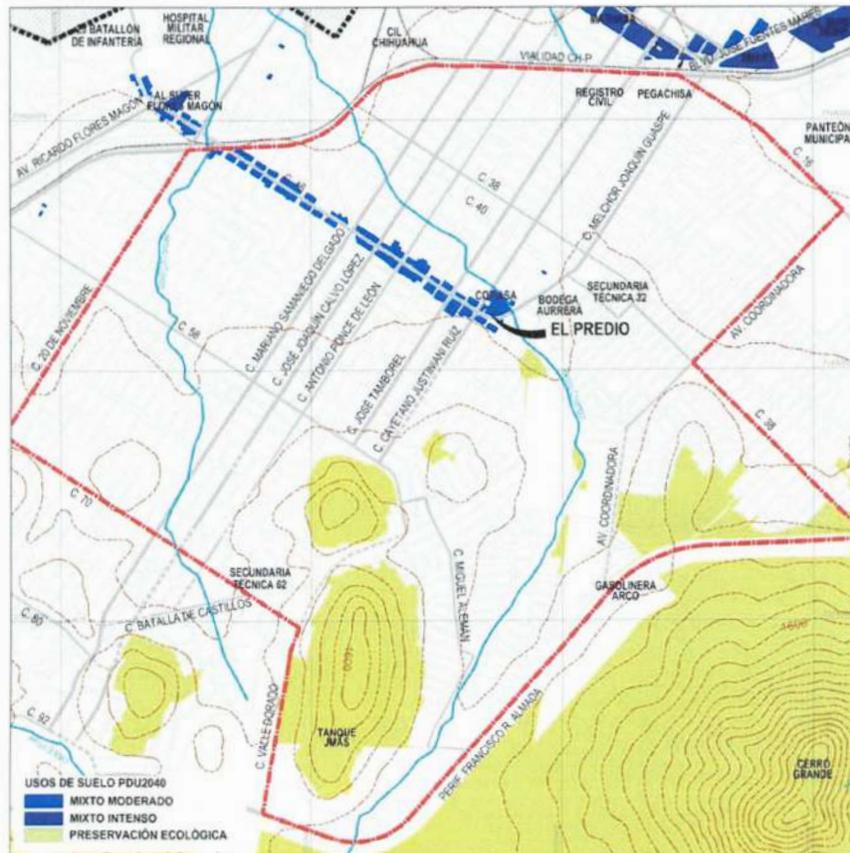


Imagen 35. Usos Mixtos. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.7.5. Industria

Respecto a la industria, dentro del polígono de estudio se ubican dos predios uno de ellos Pegachisa del Norte con uso de suelo de Microindustria y el otro Soisa con uso de Industria de Bajo Impacto.



Imagen 36. Industrias Soisa y Pegachisa del Norte. Fuente: Google earth, junio 2024.

El resto de las industrias se ubican al norte del polígono de estudio contabilizando Zaragoza, CII Chihuahua colindando de manera directa con las vías de ferrocarril, además de la alta accesibilidad que los caracteriza.

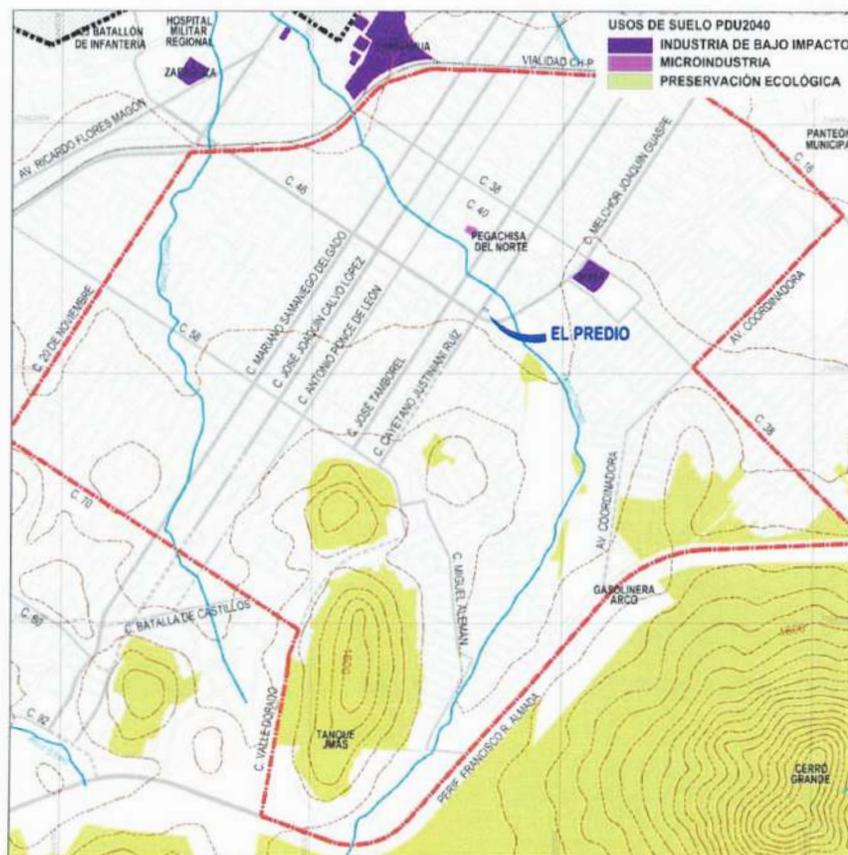


Imagen 37. Usos Industriales. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.7.6. Predios Baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades es una limitante del desarrollo equilibrado, pues ellos, regularmente cuentan con la infraestructura suficiente para su uso y al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando sus problemas de movilidad y dotación de servicio, además de convertirse en botín de especulación financiera.

Al interior del área de aplicación se detectan algunos predios baldíos algunos de ellos Mixtos, Comerciales, Habitacionales y sobre todos lotes con uso de suelo con Recreación y Deporte, los cuales, terminarán consolidarse de manera natural según se vaya requiriendo el desarrollo.

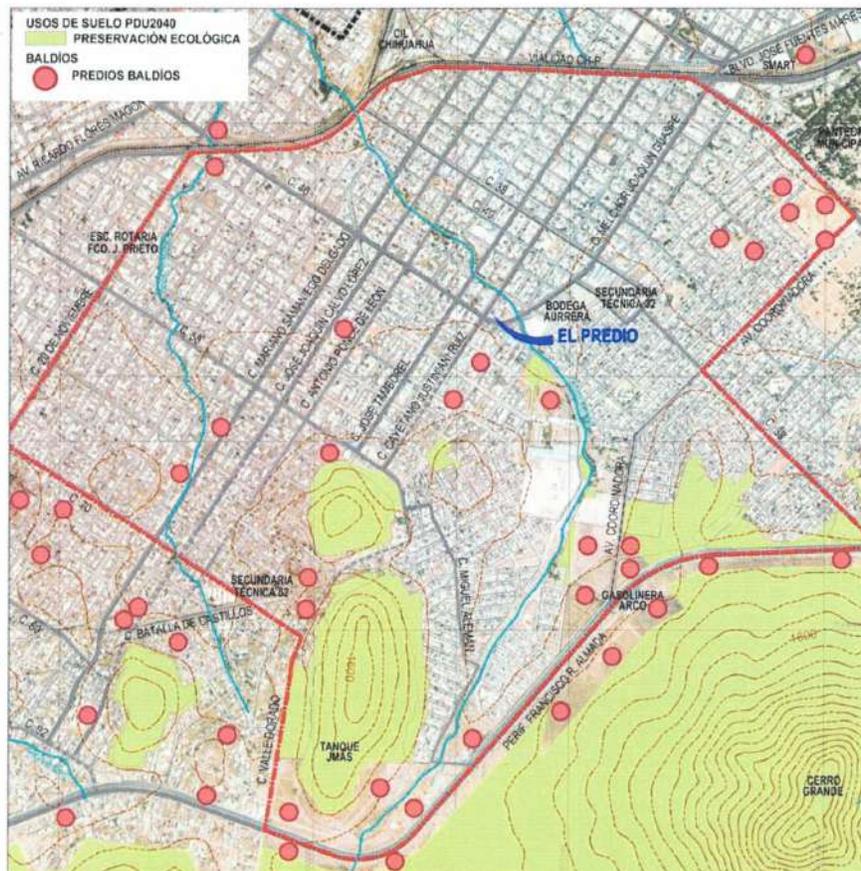


Imagen 38. Predios Baldíos. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

4.7.7. Estructura vial

El área de estudio es altamente accesible debido a la estructura vial bien definida y por el hecho de encontrarse cercano al Centro Urbano, el polígono cuenta con cuatro accesos principales de la ciudad, donde se localiza la Vialidad Ch-P al norte del predio (PA-184A), al sur se ubica la vialidad Perif. Francisco R. Almada (AA-007A), el predio es atravesado de manera vertical por la C. 46 (PA-006), misma agarra una curvatura, convirtiéndose en la C. Melchor Joaquín Guaspe, entre otras, conectando el predio con el resto de la ciudad.

El predio cuenta un acceso directo a la vialidad C. Cayetano Justiniani Ruiz (PA-051E), misma que colinda de forma perpendicular al suroeste con la calle secundaria C. 58 y al noreste con la Vialidad Ch-P.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PRECIO JUSTINIANI"

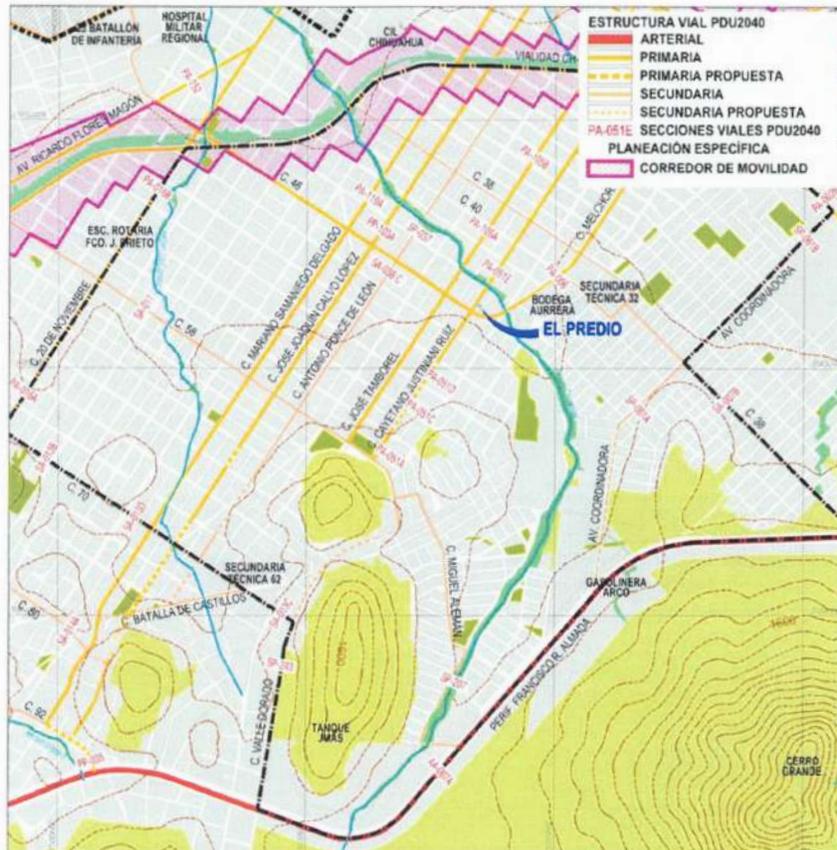


Imagen 39. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: PDU2040_Elaboración propia.

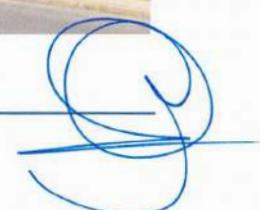
Vialidades Arteriales

Perif. Francisco R. Almada (AA-007A)

Vialidad arterial ubicada al sur del área de aplicación contando con una longitud de 8,304.30 m iniciando en la Av. Silvestre Terrazas Enríquez, concluyendo en la C. Misión Santa Bárbara/C. Vista del Bosque, con una sección de 45.00 m de ancho con 4 carriles por sentido. La calle tiene un tráfico estimado promedio de 45,000 personas por hora, y potencial de hasta 50,000 personas por hora. Donde 15,000 a 20,000 circulan mediante el carril vehicular y por la acera 30,000 personas.



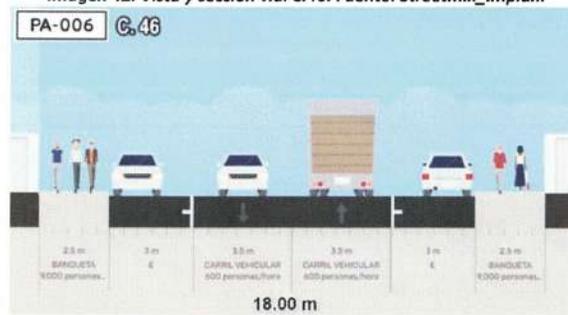
Imagen 40. Vista y sección vial Perif. Francisco R. Almada. Fuente: Streetmix_Implan.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"



Imagen 42. Vista y sección vial C.46. Fuente: Streetmix_Implan.



C. Cayetano Justiniani Ruíz (PA-051E)

Vialidad primaria que cuenta con una longitud de 1,754.69 m con un tramo que comprende de la C. 46 a la C. 42, con una sección vial de 20.00 m contando con 2 carriles por sentido. misma que colinda de forma perpendicular con las vialidades primarias, al suroeste con la calle secundaria C. 58 y al noreste con la Vialidad Ch-P. La vialidad tiene un tráfico estimado promedio de 33,000 personas por hora, y potencial de hasta 34,000 personas por hora. Donde 3,000 a 4,000 circulan mediante el carril vehicular y por la acera 30,000 personas.



Imagen 43. Vista y sección vial C. Cayetano Justiniani Ruíz. Fuente: Streetmix_Implan.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.7.8. Transporte Público

En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal. Dicha línea circula al norte del predio a una distancia de 1,280 m mediante la Av. Melchor Ocampo, ubicando los paraderos más cercanos como Urueta y Zapata.

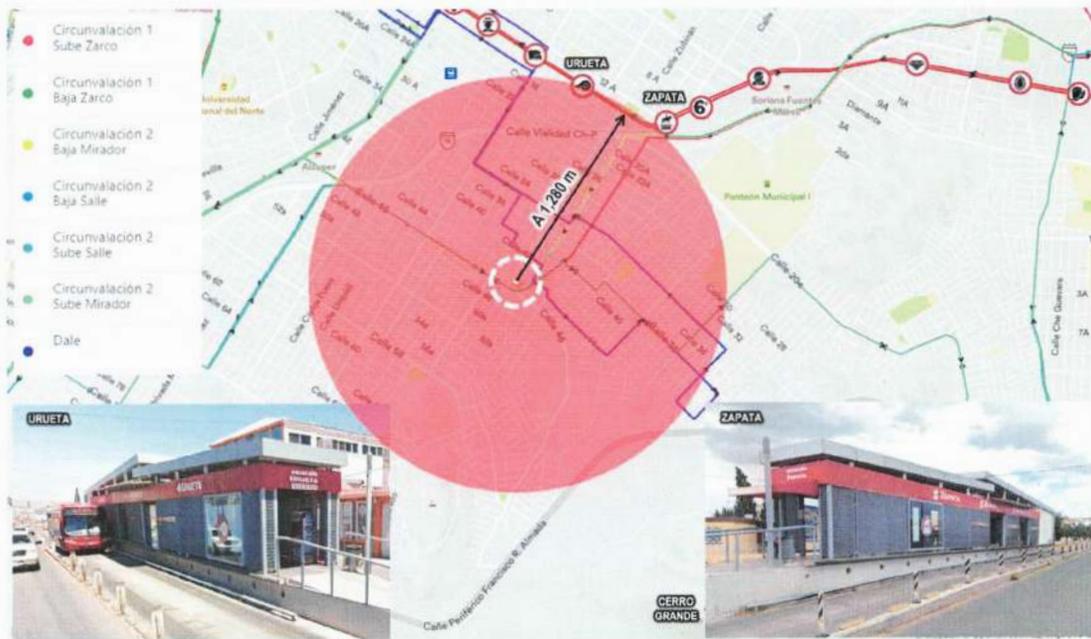


Imagen 44. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta junio 2024.

Derivada de la ruta troncal surgen rutas alimentadoras y auxiliaoras que complementan el sistema de transporte público. El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, encontrándose 7 rutas que circulan por la C. 46 y C. Tamborel donde se detectan tres paraderos a una distancia aproximada de 225 m, y la otra vialidad mediante la C. Zubirán donde el paradero más cercano se ubica a 185 m de distancia.

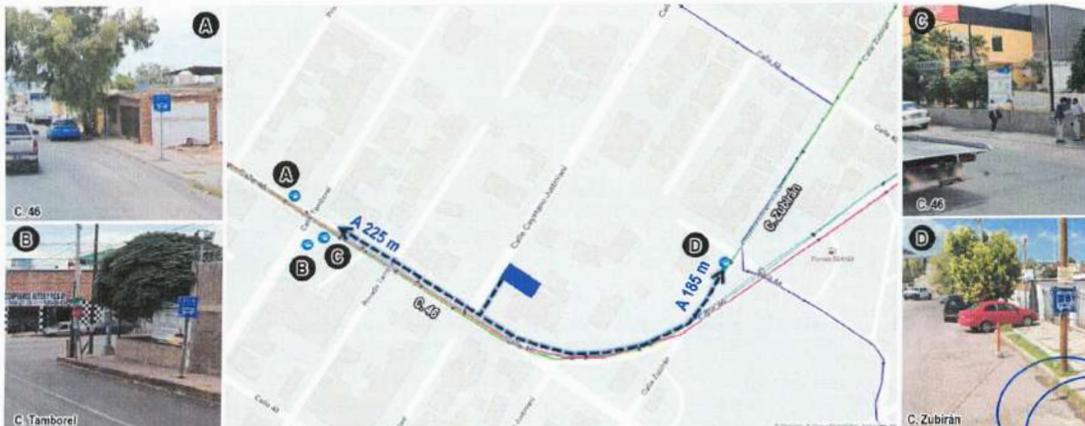


Imagen 45. Paraderos de transporte público cerca del predio. Fuente: google earth, junio 2024.

A large, stylized blue handwritten signature or scribble is located in the bottom right corner of the page.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.7.9. Infraestructura Existente

La dotación de servicios por localizarse dentro de la mancha urbana, está consolidada, contando con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje, que prácticamente está cubierto al 100%, salvo en zonas que se encuentran baldías.



Infraestructura de Agua potable, Alcantarillado Sanitario y Aguas Residuales

Según el PDU2040, en materia de Agua Potable en la ciudad de Chihuahua, se aprecia un importante avance en cuanto a su cobertura, al pasar de un 96% a un 98% en un periodo de 10 años, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura presenta problemáticas con porcentajes de fugas entre 10% al 20% debido a la antigüedad de la red, donde actualmente se están realizando obras que apoyen al control de fugas existentes.

La infraestructura que existe en la zona cuenta con el servicio de agua potable se encuentra cubierto y es administrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, detectándose diversos pozos, tanques y rebombeo, destaca la línea de conducción de agua potable de 10" que las redes más cercanas circulan por la por la C. 48 y por la C. Zubirán, mientras que frente al predio mediante la C. Cayetano Justiniani Ruíz la red es de 1-14".

En materia de Drenaje Sanitario, los avances aún son más notables con una cobertura del 92% al 98% en 10 años. La red más cercana al predio es mediante un subcolector que circula justo en el trayecto del arroyo La Concordia a una distancia aproximada de 75 m, con un diámetro de 45".

Respecto a las Aguas Residuales, la ciudad cuenta con dos plantas la Planta Norte y la Sur, las cuales, se encuentran en operación mediante un sistema de tratamiento primario avanzado de lodos activos. Se detecta que la zona carece de ese tipo de infraestructura.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

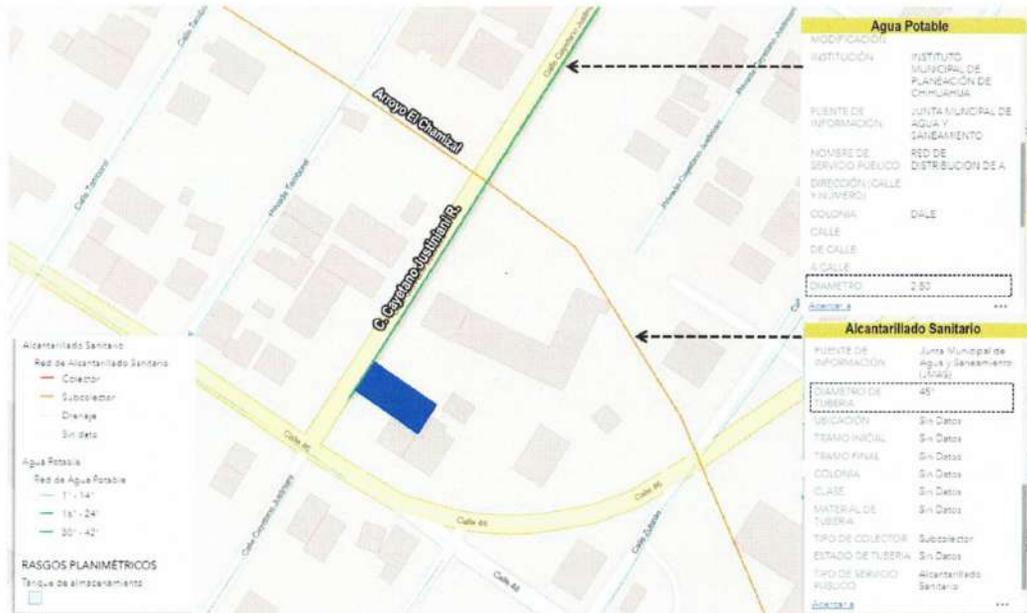


Imagen 46. Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario y el predio. Fuente: PDU 2040_SIGMUN.

Infraestructura de Drenaje Pluvial

El PDU 2040 establece que la canalización de los escurrimientos más prominentes es una solución viable para el manejo pluvial, que drene al agua de lluvia a fin de evitar riesgos de inundaciones. Sin embargo, la ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con éste servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial, consiste en captarse en las vialidades para luego, drenar las aguas de lluvia al alcantarillado de la ciudad, o si bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad. La urbanización de la zona tributa las aguas de lluvia al arroyo más cercano al predio denominado El Chamizal, que actualmente se encuentra sin revestimiento, mismo que infiltra sus aguas hacia los mantos acuíferos.

Infraestructura de Energía Eléctrica, Alumbrado Público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. Los predios también cuentan con el servicio que otorga la

Comisión Federal de Electricidad CFE, se detectan unas líneas eléctricas al este y sur del predio donde se detectan dos líneas eléctricas de 115 KVA y de 230 Kva.



Imagen 47. Líneas de alta tensión propiedad de CFE.

Infraestructura de Telecomunicaciones

Respecto al servicio de telefonía e internet corresponde a las empresas privadas de telefonía la instalación de la red de distribución del servicio. Donde el sector que nos ocupa, se encuentran algunas antenas de telefonía.



Imagen 48. Antena de telecomunicaciones en C. 46.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Infraestructura de Gas

La ciudad de Chihuahua está compuesta de dos tipos de dotación de gas, donde actualmente predomina el gas natural (procedentes de los sistemas de Chihuahua- Juárez y Reynosa-Chihuahua) ante el gas LP, tal es el caso, de que, al límite del área de aplicación, circula una línea de gasoducto de PEMEX una de las líneas de gasoducto circula por el Blvd. Fuentes Mares y la C. 42 justo enfrente donde se encuentra Bodega Aurrera.



Imagen 49. Blvd. Fuentes Mares y C. 42.

4.8. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

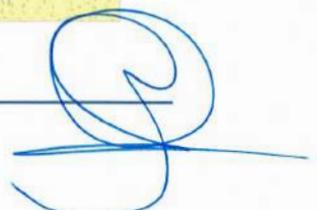
El Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, hace una descripción y análisis de los principales fenómenos de perturbación con índice de riesgo ya sea de índole natural, así como los generados por el hombre, mencionando la clasificación de riesgos: hidrometeorológicos causados por los agentes climáticos, geológicos causados por agentes tectónicos, de suelo y antropogénicos que tienen su origen en acciones humanas.

4.8.1. Riesgos Geológicos

El Atlas de Riesgos menciona sobre los riesgos geológicos que pueden ser entendidos como una circunstancia de situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debida a una condición geológica o una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico, inducido o no.



Imagen 50. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Al ser no nacimiento del sistema montañoso, las laderas de las sierras y montañas que son afectadas por fallas geológicas, productos de los movimientos tectónicos que las producen, de las cuales, dentro del área de estudio se ubican 4 fallas, dentro de las cuales, de las más cercanas destaca al norte la Falla El Rejón situada a 515 m d distancia y al este la Falla Cerro Coronel – Cerro Grande a una distancia de 710 m (búfer de influencia de 50 m), asimismo, por la cercanía con el Cerro Grande, se detecta una zona de riesgo por deslizamiento a una distancia de 770 m, que, por la lejanía, no representa ningún tipo de problema para el predio.

4.8.2. Riesgos Hidrometeorológicos

Los riesgos hidrometeorológicos para la zona y en general para la ciudad de Chihuahua son las lluvias extraordinarias, las cuales, pueden causar inundaciones y destrozos al sistema urbano. Otro riesgo de esta índole son las granizadas, tormentas eléctricas, la sequía, las altas temperaturas y los vientos. Si bien, éstos riesgos son de carácter general y son un peligro para la población en caso de ocurrir, no se detecta un riesgo particular mayor en el área de estudio en comparación al entorno.

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente provenientes de la Sierra Mogote con dirección hacia el oriente de la ciudad, donde circula el río Sacramento, además de la Sierra Nombre de Dios. Asimismo, al sur de la ciudad se ubican algunos cerros en ésta caso, la cercanía con el Cerro Grande donde surgen algunos escurrimientos con dirección hacia el río Chuvíscar, donde une sus aguas con el río Sacramento hacia el este de la ciudad.

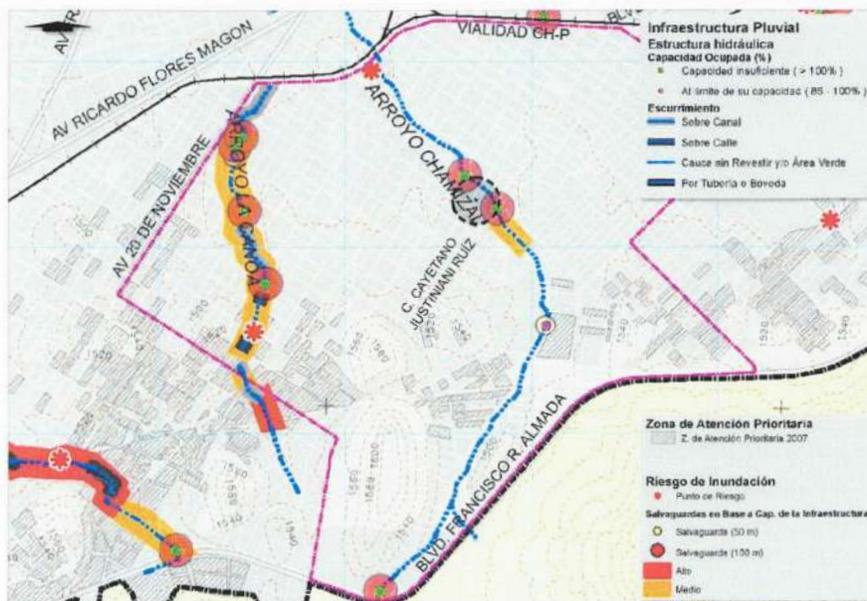


Imagen 51. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

El predio se encuentra cercano a un escurrimiento de nombre arroyo El Chamizal ubicado al noreste a una distancia de 70.14 m, dicho arroyo nace en el Cerro Grande atraviesa el periférico Francisco R. Almada con dirección hacia la mancha urbana con sentido hacia el noroeste con dirección hacia el río Chuvíscar, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.



Imagen 52. Arroyo El Chamizal.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

4.8.3. Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos tienen su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos-tecnológicos, sanitario-ambientales y socio-organizativos.

El predio se encuentra en una zona de orden habitacional y mixta principalmente. Se detectan 3 gasolineras el más cercano se sitúa al este a 250 m de distancia sobre la C. Melchor Guaspe y al oeste a una distancia de 1,370 m sobre la C. 46. Por otra parte, se ubica una gasera a espaldas del edificio, las cuales, pudieran presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

Dentro del área de estudio se detecta una línea de conducción de gas de PEMEX al suroriente a una distancia de 215 m, quedando fuera del alcance del predio. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular.

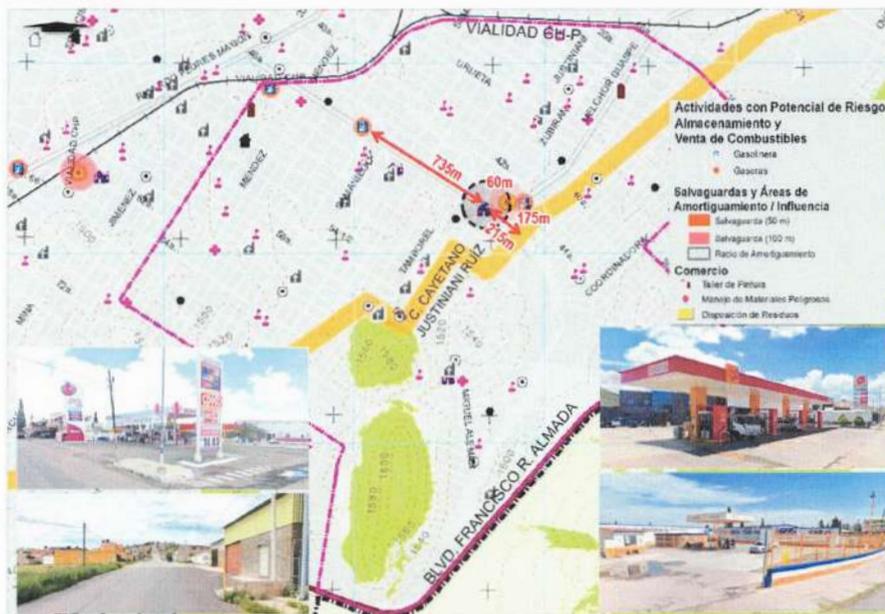


Imagen 53. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**4.9. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO**

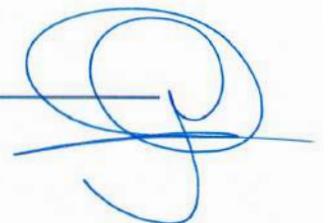
De acuerdo al diagnóstico presentado para la zona de estudio, se puede concluir como síntesis los siguientes puntos.

- La propuesta se presenta dentro del marco jurídico, promovido por el propietario debidamente acreditado, para justificar el cambio de uso de suelo para un predio con una superficie de 179.31 m² (con frente a la C. Cayetano Justiniani Ruíz) situado dentro de una poligonal definida como finca ubicada en la calle 46 número 5005, esquina con calle Justiniani, dentro de la colonia Dale, de la ciudad de Chihuahua, Chih. México, con una superficie total de 2,069.46 m² con clave catastral 070-028-001, a la cual se le realizó una subdivisión de una fracción de 465.00 m², quedando una superficie de 1604.46 m². El área de aplicación queda dentro de la superficie final de 1604.46 m² y corresponde a una superficie de 179.31 m².
- Área de Estudio. El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 6,023,092.42 m².
- Área de Aplicación. La finca cuenta con una superficie de 179.31, es de propiedad privada amparada por las escrituras correspondientes (se anexa copia de las escrituras).
- Estructura Urbana. El predio se encuentra al sur del polígono del Centro Urbano a una distancia de 2.26 Km, y al oriente se ubica el polígono del Subcentro Sur situado a 3.87 km de lejanía y el Subcentro Surponiente. Conectados por los Corredores de Movilidad, que en el caso que nos ocupa, se define el "Corredor Ch-P" en donde se describe que, "en este corredor se tiene una gran concentración de vivienda en uno de sus márgenes, actualmente se tiene un gran vacío urbano entre esta vialidad y una de sus márgenes a causa de la zona de restricción federal".
- Zonificación Primaria. El esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los cuatro distintos tipos de zonas que se distinguen, el Área Urbana que es donde se ubica el predio, las zonas de reserva definido por el área de Suelo Programado y Suelo No Programado y la zona de Preservación Ecológica.
- Zonificación Secundaria. Aplica en el PDU 2040 vigente, se define principalmente con usos Mixto Moderado e Intenso, Comercio y Servicio, Equipamiento General, Recreación y Deporte, sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha. En menor cantidad se detectan usos Industria, ZEDEC 2 y Zona de Amortiguamiento que acompaña los arroyos en el sector. En lo que respecta al área de aplicación se define con uso de suelo Mixto Moderado, contando con acceso inmediato a la C. Cayetano Justiniani Ruíz y C. 46 dentro del Colonia Dale.
- Topografía e Hidrografía. De acuerdo al PDU2040 vigente el predio se encuentra en una zona clasificada como "pendientes planas" donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el norte donde se encuentra el arroyo El Chamizal a una distancia de 70.14 m, donde la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Cayetano Justiniani Ruíz, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1477 a 1476 msnm.
- Estructura vial. El área de estudio es altamente accesible debido a la estructura vial bien definida y por el hecho de encontrarse cercano al Centro Urbano, el polígono cuenta con cuatro accesos principales de la ciudad, donde se localiza la Vialidad Ch-P al norte del predio, al sur se ubica la vialidad Perif. Francisco R. Almada, el predio es atravesado de manera vertical por la C.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

46, conectando el predio con el resto de la ciudad. El predio cuenta un acceso directo a la vialidad C. Cayetano Justiniani Ruíz, misma que colinda de forma perpendicular al suroeste con la calle secundaria C. 58 y al noreste con la Vialidad Ch-P.

- **Transporte Público.** Derivada de la ruta troncal surgen rutas alimentadoras y auxiliadoras que complementan el sistema de transporte público. El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, encontrándose 7 rutas que circulan por la C. 46 y C. Tamborel donde se detectan tres paraderos a una distancia aproximada de 225 m, y la otra vialidad mediante la C. Zibirán donde el paradero más cercano se ubica a 185 m de distancia.
- **Infraestructura.** La dotación de servicios por localizarse dentro de la mancha urbana, está consolidada, contando con todos los servicios básicos como son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje; sin embargo, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del promotor, mediante la autorización previa de los proyectos por parte de las autoridades correspondientes.
- **Riesgo y vulnerabilidad.** Se detecta la cercanía con una gasera las cuales, pudieran presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Respecto a los otros riesgos la zona se encuentra exenta de percances, donde, las actividades que se generarán con la ocupación del área de aplicación, no incrementarán la vulnerabilidad de los usuarios.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS****5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN****AMBITO ESTATAL****5.1.1. Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027**

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

- Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable
- Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad
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.

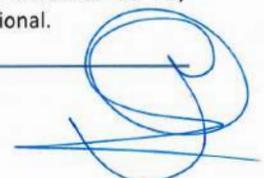
Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

5.1.2. Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el Artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

AMBITO MUNICIPAL

5.1.3. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio. El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo. Eje 2. Desarrollo Humano. Eje 3. Seguridad. Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

Eje1. Familia y Comunidad. Eje 2. Equidad de Género. Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica con los siguientes objetivos a seguir:

Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana. Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

Medir la inteligencia y la sustentabilidad urbana es una tarea por demás compleja debido a la gran cantidad de elementos vinculados y entrelazados al espacio público que llamamos ciudad; sin embargo, se propone considerar medir el desempeño de las siguientes dimensiones con la finalidad de identificar una línea base de inicio y, consecuentemente, evaluar el desempeño año con año de la presente administración municipal.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**5.1.4. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

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

I.- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que 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;

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 las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;

V.- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;

VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

5.1.5 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano en su séptima actualización en el Periódico Oficial del Estado No 24, del 23 de marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024. Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y 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 son 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 elementos los 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 analizado 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 la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

a) OBJETIVOS GENERALES

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ **Ofrecer usos mixtos e intensificar y 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.

b) OBJETIVOS

Estructura urbana, suelo y vivienda

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

c) POLÍTICAS DE DESARROLLO

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

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

d) NORMALIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Mixto Intenso, según lo indica el PDU; se **pretende modificar al predio a uso Habitacional H-35**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMALIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima	Lote mínimo (m ²)	C.O.S	C.U.S	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
	vivo/ha										
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	33.33	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	SR	SR	

Imagen 54. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional H35. Fuente: PDU visión 2040.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Cabe destacar que, se atenderá a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, respecto a los usos permitidos y condicionados a definir en el esquema de aprovechamiento sobre los predios analizados.

Al momento de la autorización del cambio de uso de suelo solicitado, se atenderá a lo establecido en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas y de Protección al Ambiente del Municipio de Chihuahua y demás Leyes.

No.	USOS	HABITACIONAL	
		H35	
HABITACIONAL			
1	UNIFAMILIAR	P	
2	PLURIFAMILIAR	P	

Tabla 2. Tabla de compatibilidad. Fuente. PDU 2040.

5.1.6 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **HABITACIONAL H-35**, menciona:

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación" que, el caso que nos ocupa describimos el inciso "A", lo siguiente:

A. Habitación:

- a) Unifamiliar: Vivienda mínima, una vivienda;

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Unifamiliar	Hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda

- II. Lo que resulte de la aplicación de la tabla anterior en cuanto al número de cajones se deberá aplicar un incremento del 10% el cual será utilizado para los empleados.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

Artículo 65. Cualquier otra edificación no comprendida en la relación a que se refiere el artículo anterior, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección; además de a las siguientes reglas:

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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

- I.- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que 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;

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

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 las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V.- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;
- VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

6. ESTRATEGIA

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general busca orientar el uso de suelo del predio de proyecto hacia un reconocimiento de necesidades comerciales y de servicios resultantes de las necesidades básicas de la población y de la estructura urbana propuesta por los instrumentos superiores de planeación, con el debido cuidado al medio ambiente, sin perder de vista las orientaciones económicas y sociales, directamente asociadas al desarrollo de la zona.

La ubicación del predio se sitúa dentro del Col. Dale donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el área de aplicación, corresponden a usos de suelo habitacionales, mixtos y algunos de equipamiento, cabe mencionar que el predio colinda casi de manera directa con la C. Cayetano Justiniani Ruíz, dicha zona está prácticamente consolidada, contando con buena accesibilidad, destacando la presencia de vivienda principalmente, con pequeños comercios equipamientos, entre otros.



Imagen 55. El predio y su accesibilidad.

6.2. ESTRATEGIA PARTICULAR

6.2.1. Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad. El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Mixto Intenso, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona.

El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **actualmente la finca cuenta con uso suelo Mixto Moderado buscando la transformación a Habitacional H-35**, para un predio con una **superficie total de terreno de 179.31 m2** buscando un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más vivienda, cercanas a los equipamientos urbanos, predios mixtos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

6.2.2 Enfoque Inmobiliario

El predio en estudio se enfocará en la oferta de suelo para desarrollo de servicios que consoliden la zona y que complementen la oferta a nivel barrial y distrital la cual es actualmente escasa considerando las altas expectativas de habitabilidad para la zona analizada el giro del establecimiento que establezca dentro de ellos deberá sujetarse a la tabla de compatibilidad de usos de suelo destinada sujetarse a las condicionantes emanadas de su licencia de uso de suelo.

6.2.3 Formación de Núcleos de Actividad

La propuesta contribuye a complementar los usos de suelo presentes en la zona, estableciendo un uso para el abastecimiento de servicios a las zonas vecinales y barriales en una zona colindante con asentamientos comerciales, mixtos y de vivienda principalmente, buscando la consolidación de la zona, fortaleciendo el sector habitacional.

6.2.4 Políticas de Desarrollo

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

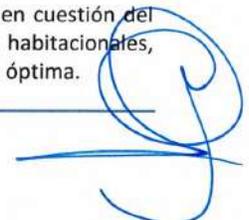
La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo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

6.3. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio, busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con usos habitacionales, mixtos y comerciales, sobre todo la excelente accesibilidad con la que cuenta el predio.

En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo buscando un uso Habitacional H-35**, para un predio con acceso a la C. Cayetano Justiniani Ruíz con una **superficie de terreno de 179.31 m2**.

Mostrando un proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, siendo congruente con lo establecido para usos habitacionales, congruente a las necesidades de la zona y compatible con el medio construido lo que la hace más óptima.



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

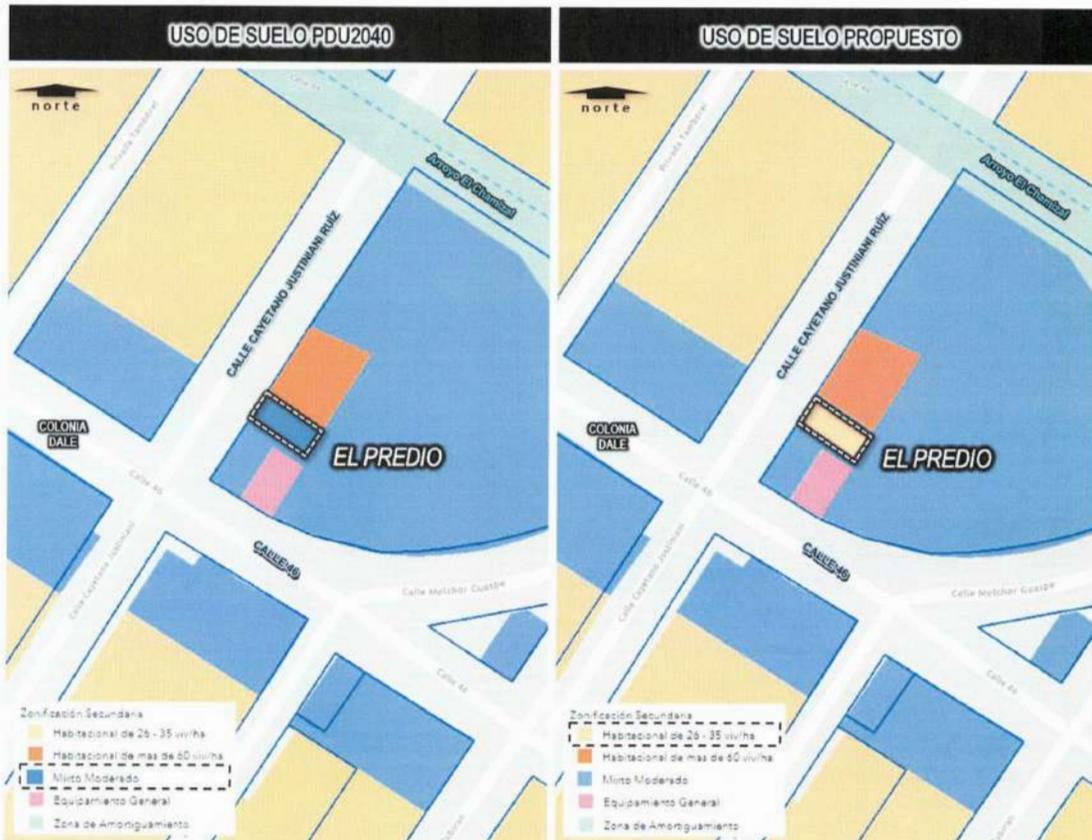


Imagen 56. Propuesta cambio de Uso de Suelo a Habitacional H-35. Fuente: PDU2040_Elaboración propia con datos del IMPLAN.

6.4. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, además de la cercanía con el Centro Urbano de la ciudad, además de la cercanía con la vialidad primaria Vialidad Ch-P (45.00 m de ancho) y la vialidad arterial Perif. Francisco R. Almada (27.50 a 30.00 m de sección). Asimismo, destaca la presencia de las vialidades primarias que le dan acceso al predio como la **C. Cayetano Justiniani Ruíz** con una sección vial de 20.00 m de ancho y dos carriles por sentido, que se conectan de manera perpendicular con la **C. 46** situada a una distancia de 20.93 m del predio, con 18.00m de ancho y 2 carriles por sentido.

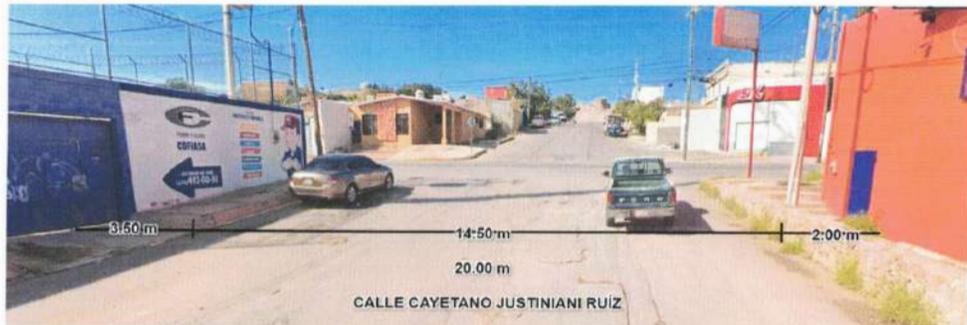


Imagen 57. Calle Cayetano Justiniani Ruíz.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

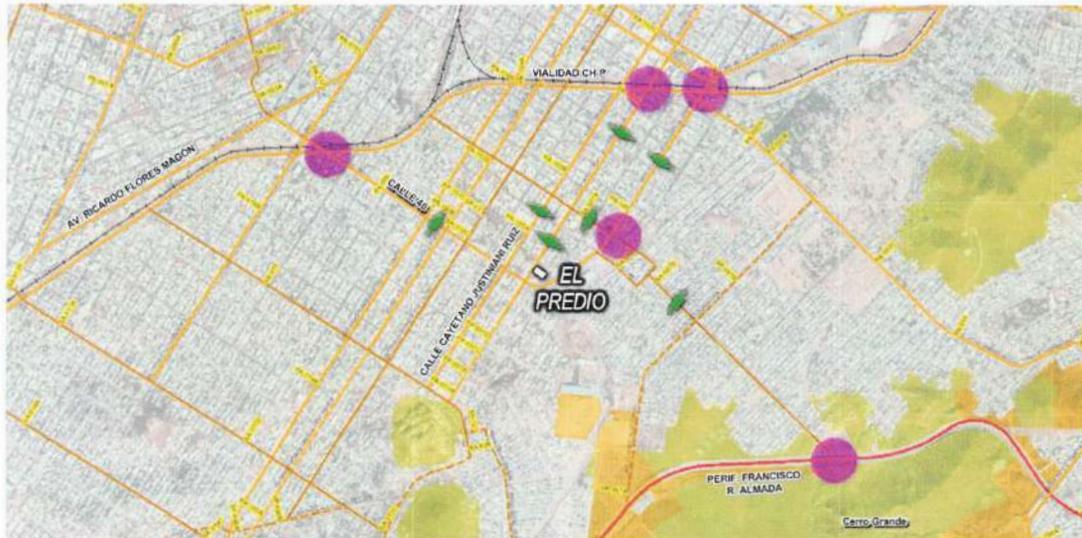


Imagen 58. Accesibilidad al predio.

6.4.1 Estacionamiento

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de uso Mixto para un departamento y dos consultorios, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
I. Unifamiliar	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda

Tabla 3. Cajones de estacionamientos según el uso habitacional. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas.

NOTA: El proyecto de estacionamientos dependerá del proyecto que se ejecute en el lote, aplicando lo establecido dentro del reglamento.

6.5. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente tiene la zona se designa como prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, entre otros.

En congruencia con las leyes habitables, es responsabilidad de los desarrolladores el garantizar los servicios de los predios que se destinen para usos urbanos, es por ello, que la estrategia de éste instrumento hacer constar que el desarrollador se hace responsable del suministro de dichos servicios, cómo es el caso de la energía eléctrica el abasto de agua potable y drenaje sanitario, necesarios para su funcionamiento previa autorización de los proyectos ejecutivos por parte de los organismos correspondientes.

la infraestructura vial será la encargada de recibir los escurrimientos pluviales generados al interior del predio en estudio y la dirigirá aportando el resto de los escurrimientos de la cuenca interior al arroyo cercano como es el caso del arroyo El Chamizal.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"

6.6. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable el presente estudio de planeación urbana solicita el cambio de uso de suelo De una finca dentro del plan de desarrollo urbano 2040.

La propuesta concreta es modificar el uso de suelo de Mixto Moderado a Habitacional H-35 debido a que tratándose de un predio con régimen de propiedad privada y colindante con una vialidad primaria calle Cayetano Justiniani Ruiz casi esquina con calle 46 el uso de suelo que se propone se considera procedente.

7. INSTRUMENTACIÓN

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución del Estudio de Planeación, sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y los reglamentos Municipales en materia.

Por tratarse de una reserva de propiedad privada, el desarrollo de las acciones urbanas necesarias para un proyecto que a futuro se desarrolle en el uso de suelo habitacional H-35 será financiado a través de instituciones financieras privadas, En coordinación con los organismos gubernamentales responsables de la infraestructura y autorizaciones correspondientes.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social. Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- ✓ La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- ✓ La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- ✓ La participación del sector social.
- ✓ La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto plazo para el proyecto.

**PERIODO 1-2 AÑO
2024-2025**

Corto plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, su venta e inicio de la urbanización, incluye subdivisiones o lo que aplique en cada caso. Se debe iniciar los accesos y dotación de la infraestructura troncal.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUSTINIANI"**8. BIBLIOGRAFÍA****FEDERACIÓN**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
Ley de Planeación
Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua
Código Municipal para el Estado de Chihuahua
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua
Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040
INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.
Censo General de Población y Vivienda 2020.
Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

9. CRÉDITOS**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora

PROMOTOR

LOURDES CASTAÑÓN RODRÍGUEZ

CONSULTOR Y DRU

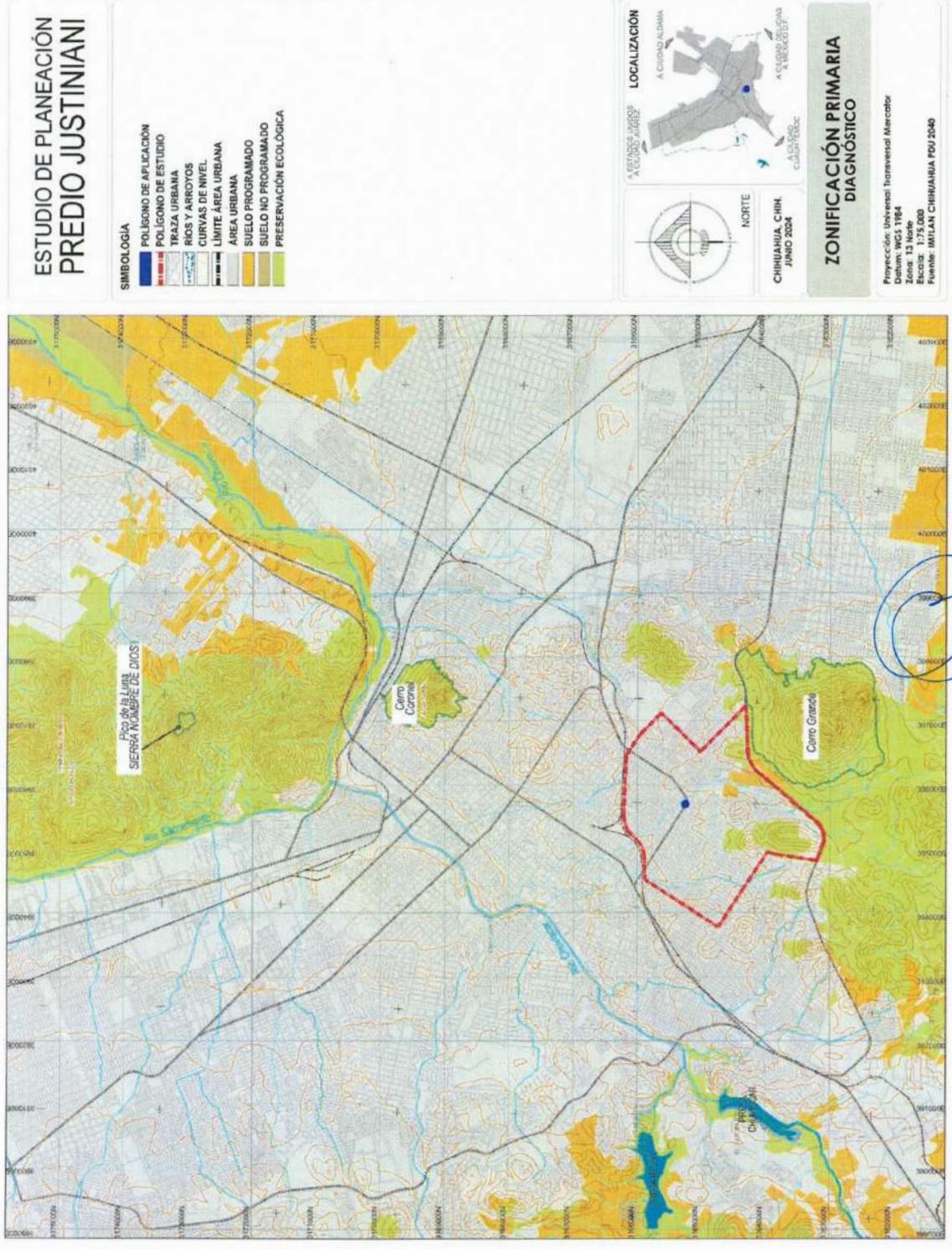
DRA. CECILIA O. OLAGUE CABALLERO
D.R.U No. 012

**10. ANEXO GRÁFICO**

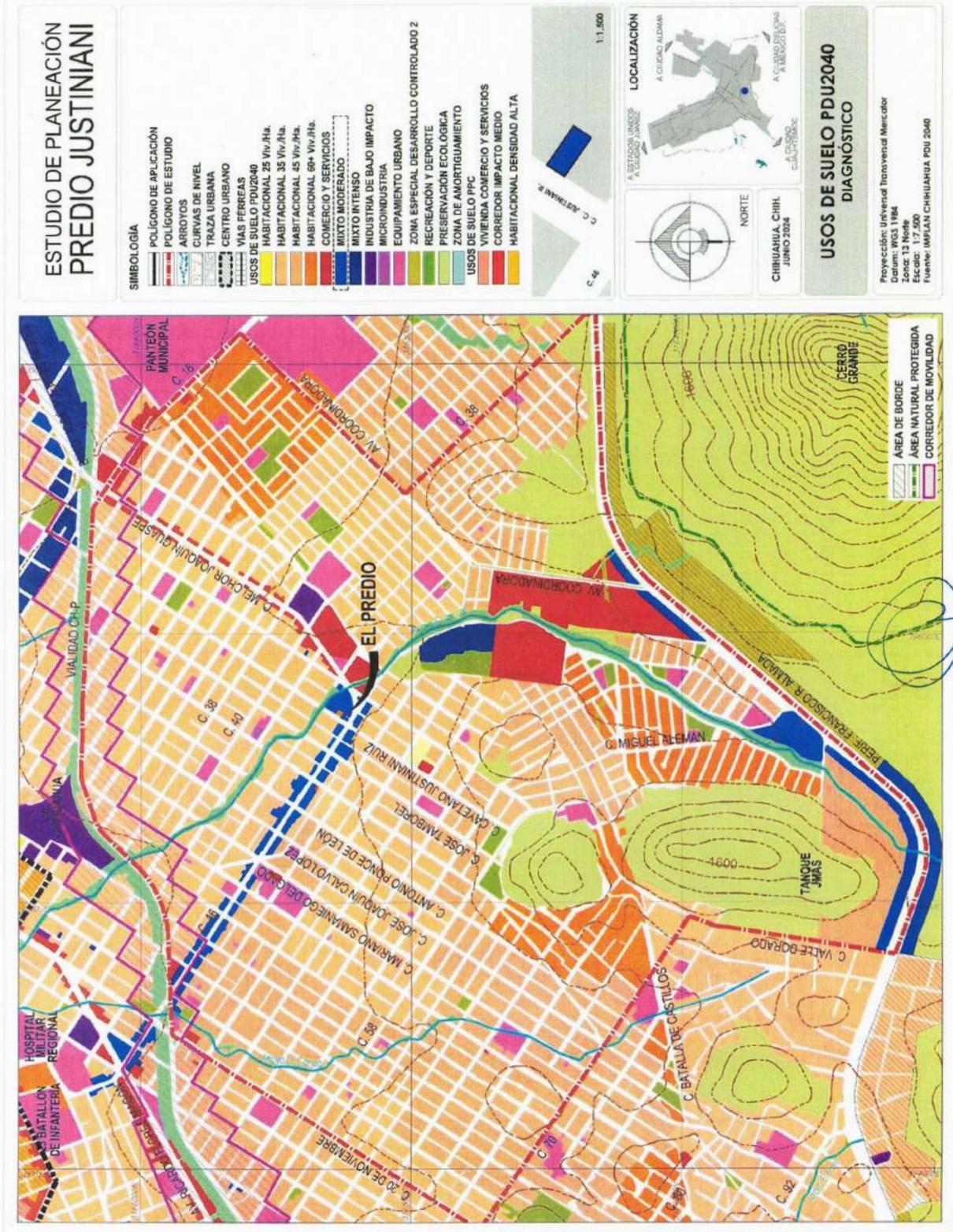
ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



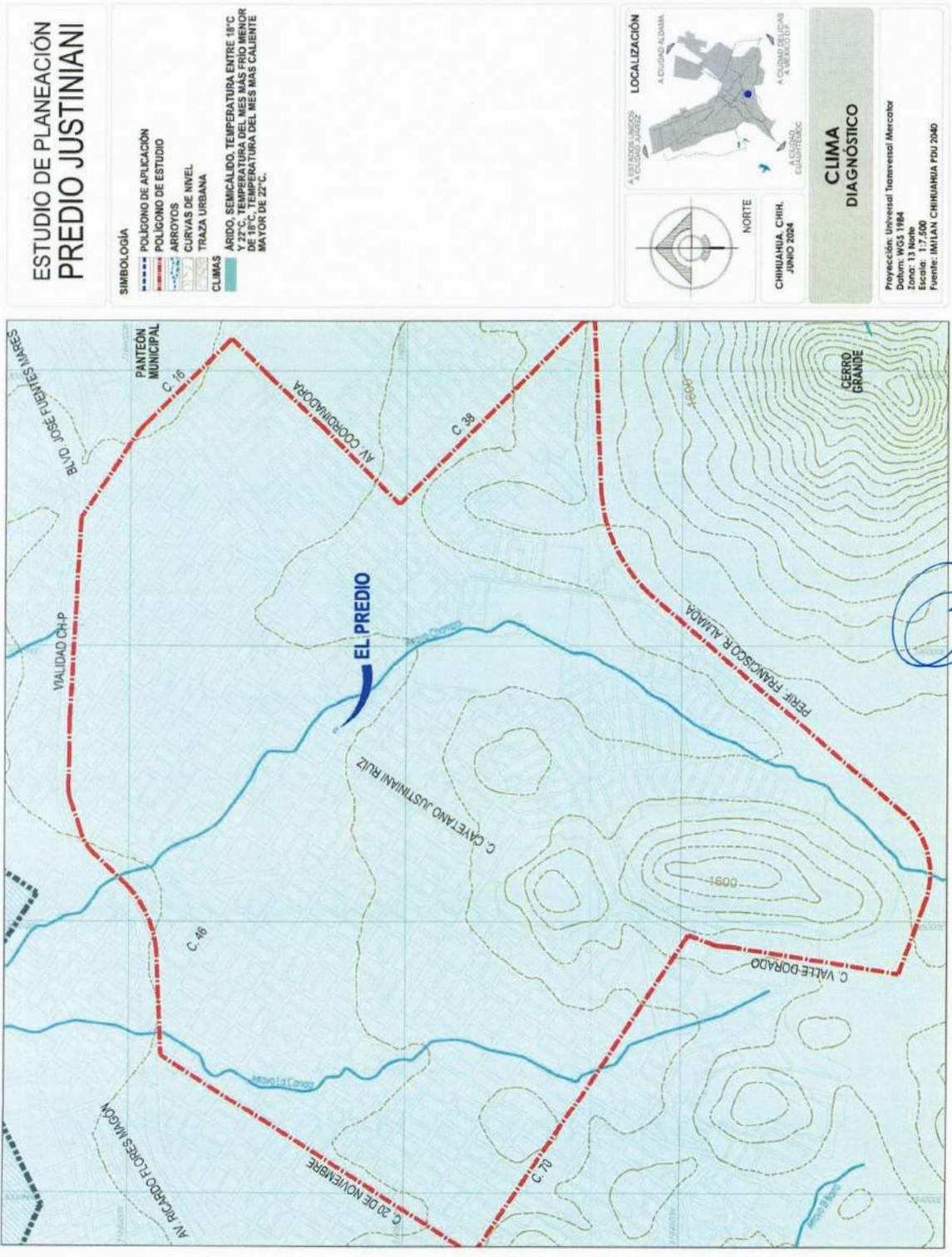
ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



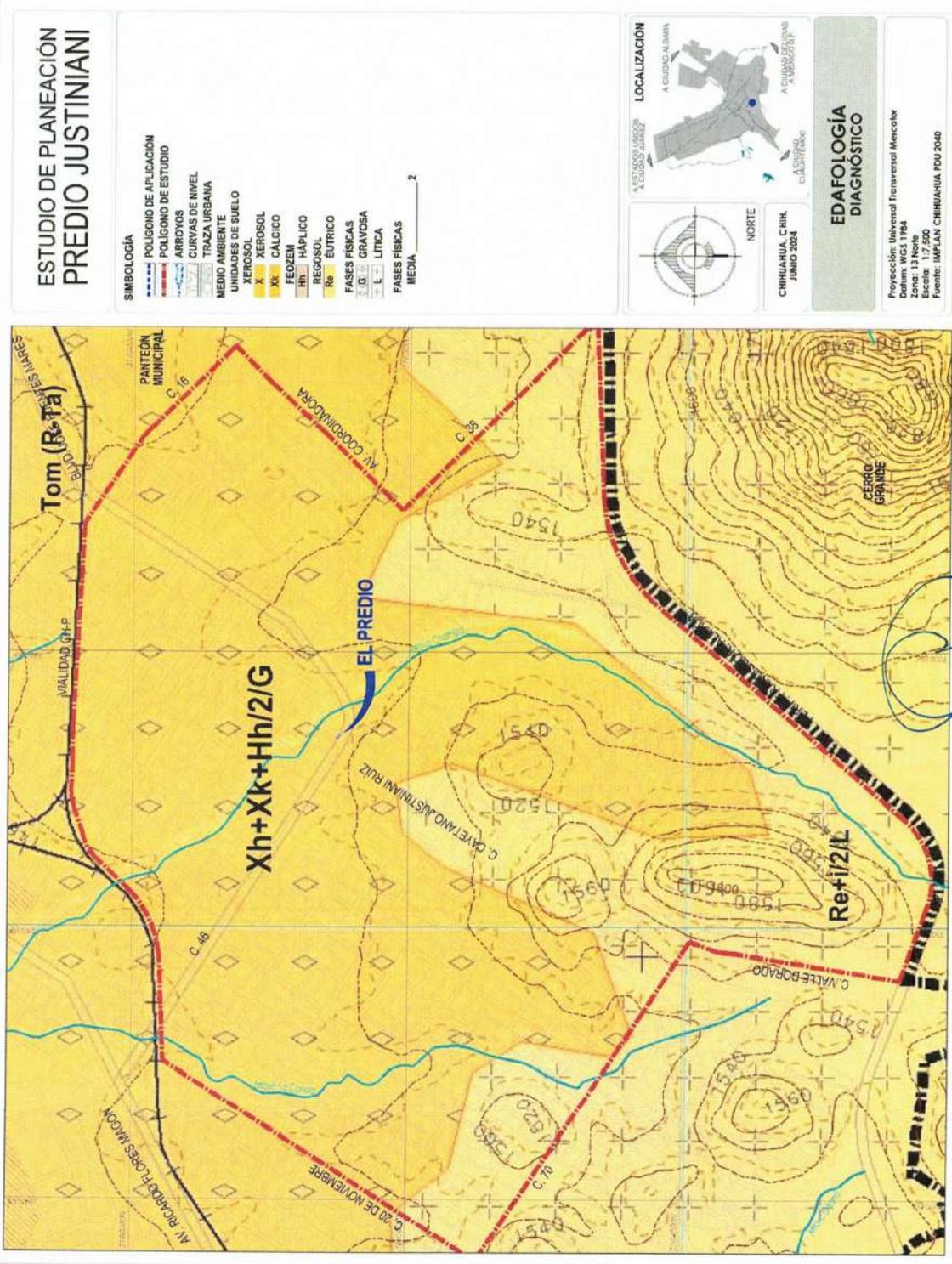
ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS"



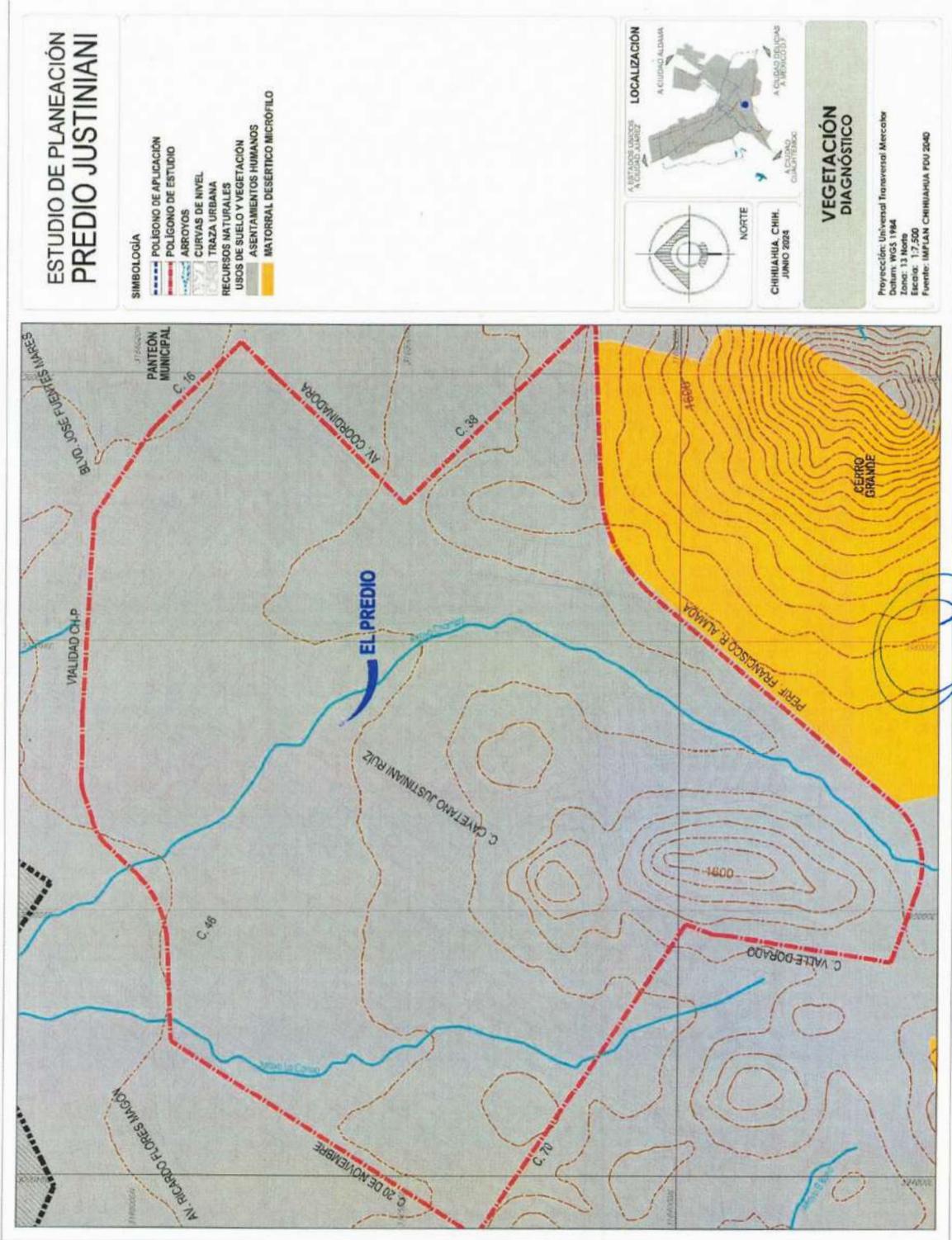
ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



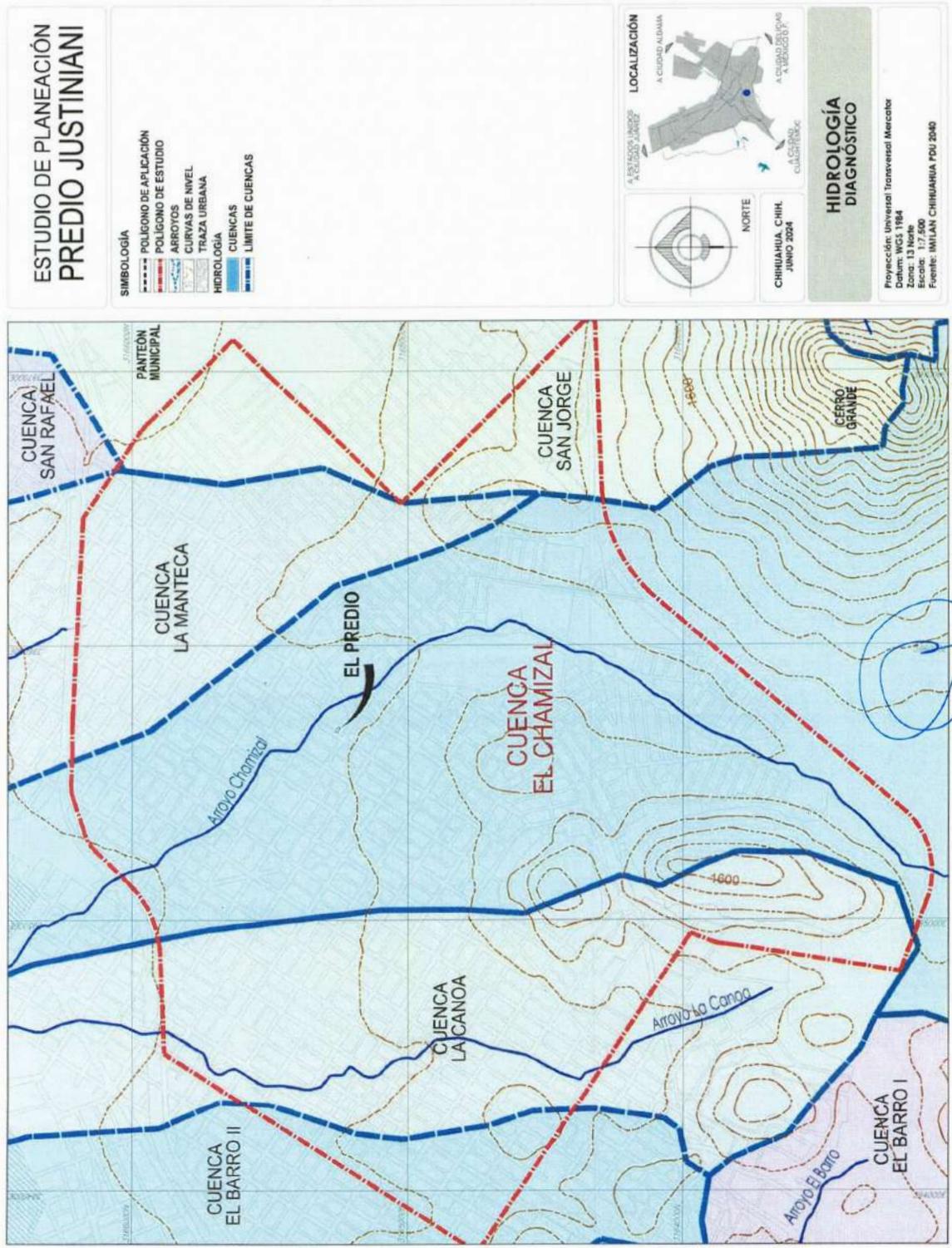
ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS

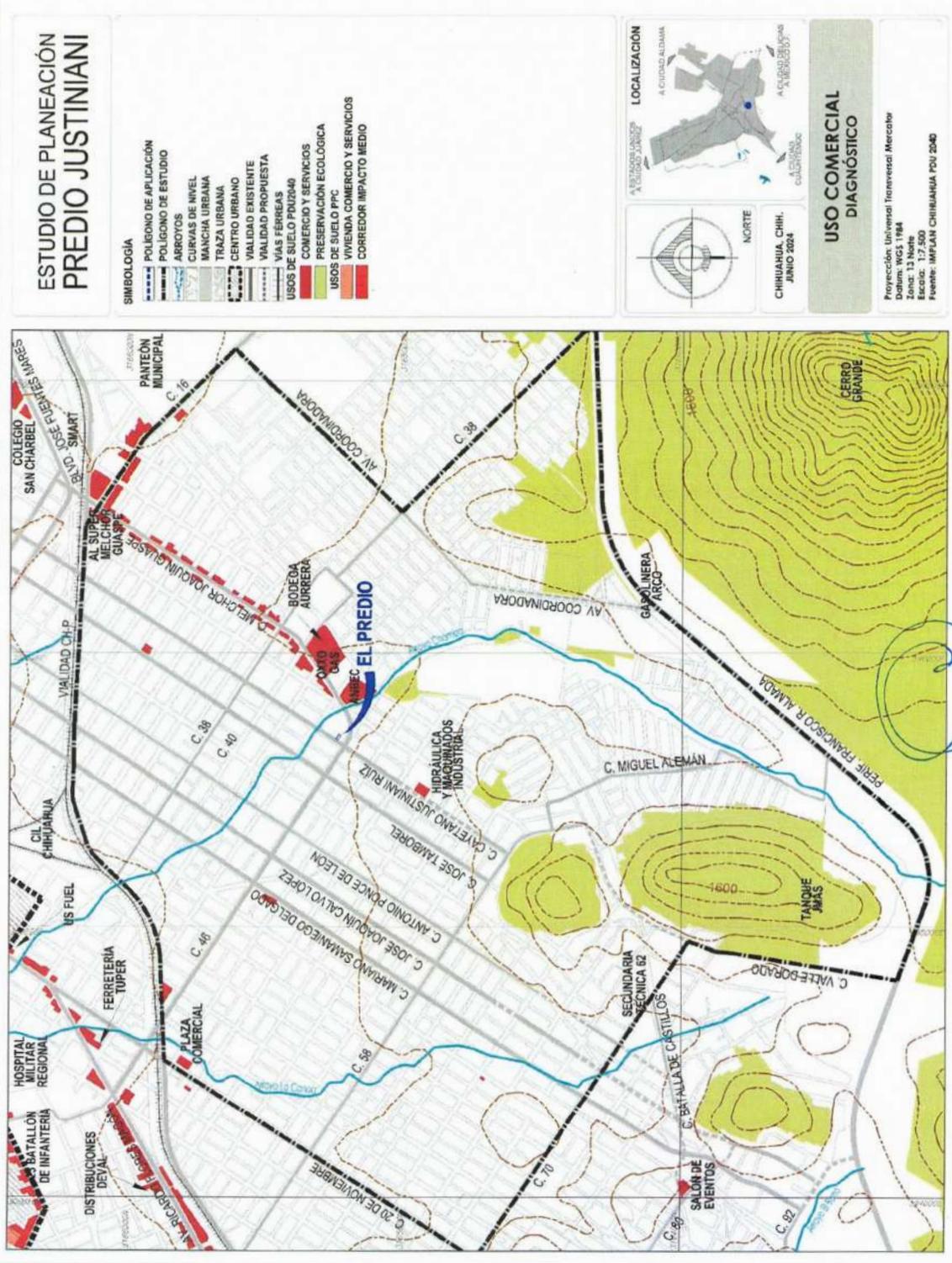


ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



[Handwritten signature]

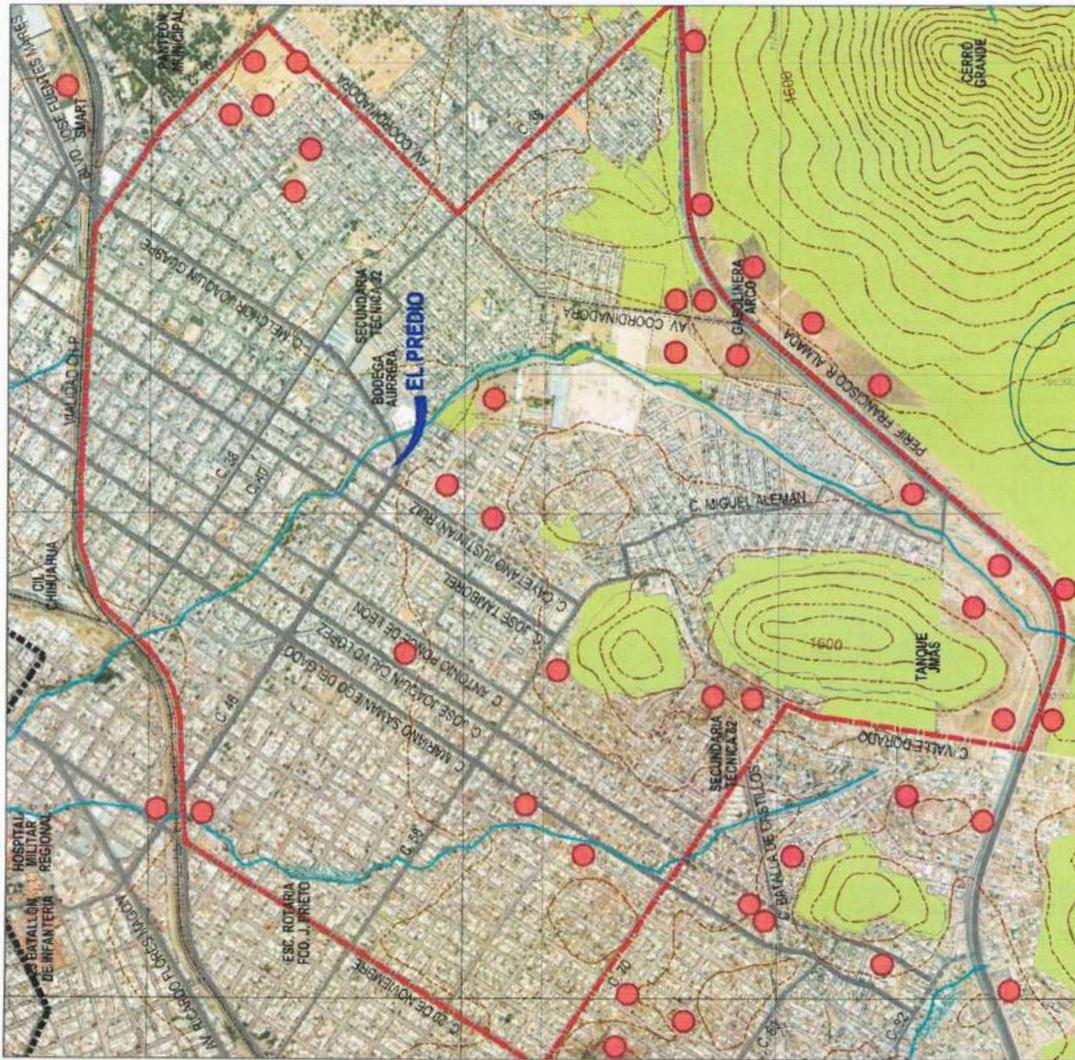
ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS"

ESTUDIO DE PLANEACIÓN
PREDIO JUSTINIANI

- SIMBOLOGÍA**
- POLÍGONO DE APLICACIÓN
 - POLÍGONO DE ESTUDIO
 - ARROYOS
 - CURVAS DE NIVEL
 - TRAZA URBANA
 - CENTRO URBANO
 - VIALIDAD EXISTENTE
 - VIALIDAD PROPUESTA
 - USOS DE SUELO PUDOROSO
 - PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
 - BALDIOS
 - PREDIOS BALDIOS



LOCALIZACIÓN

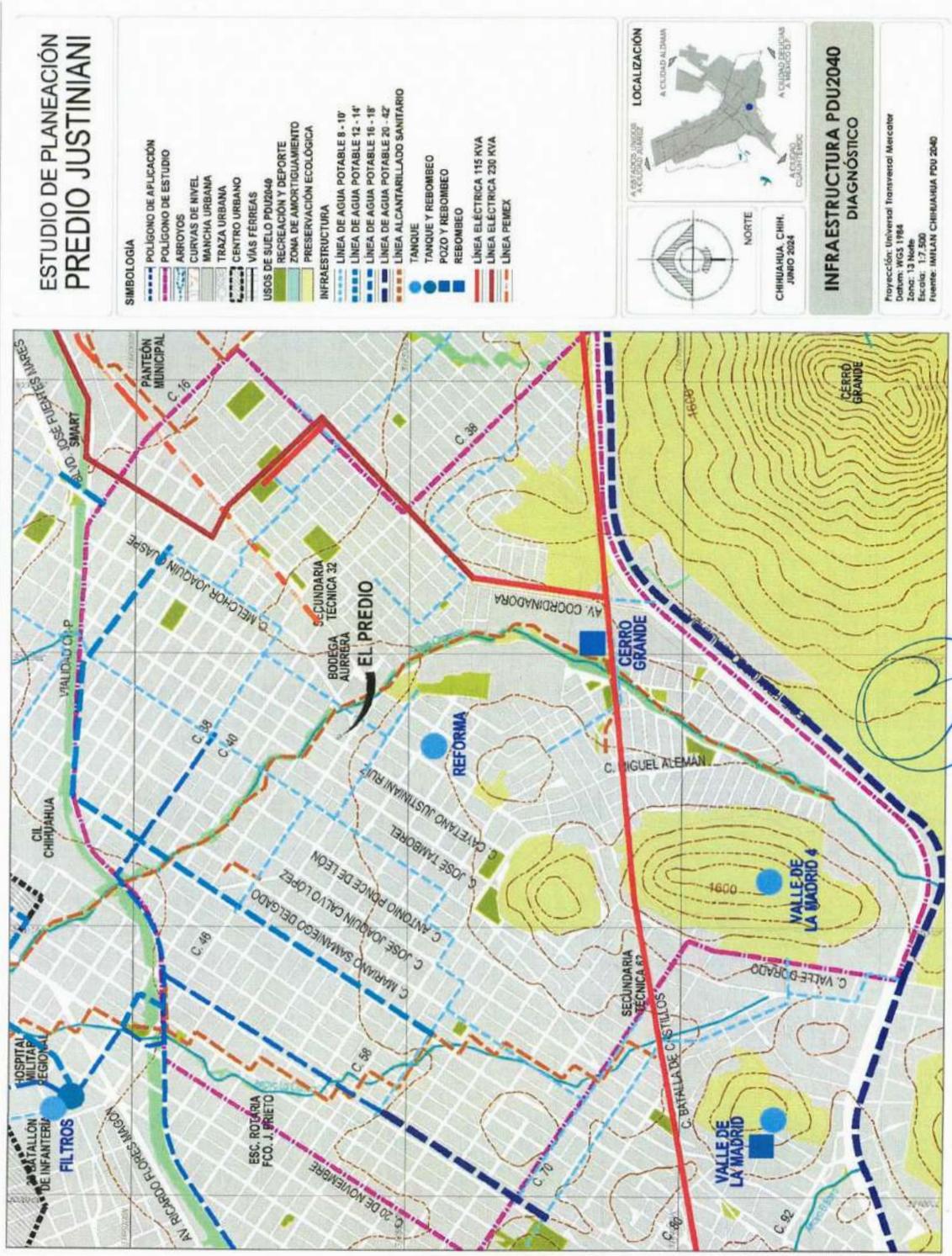
NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
JUNIO 2024

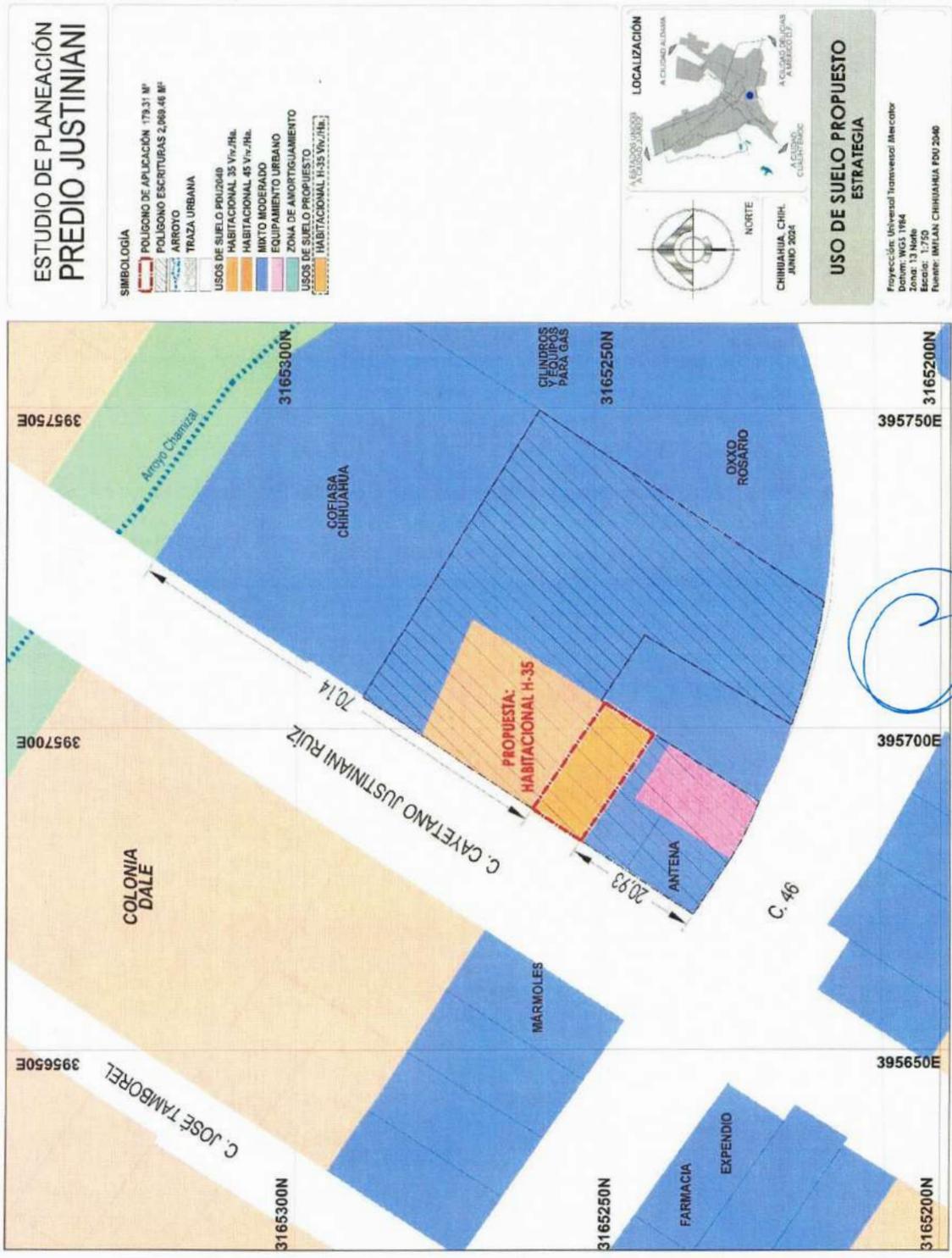
**PREDIOS BALDIOS
DIAGNÓSTICO**

Proyección: Universal Transversa Mercator
Datum: WGS 1984
Zona: 13 Norte
Escala: 1:7,500
Fuente: IMPLAN CHIHUAHUA POU 2040

ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



ESTUDIO DE PLANEACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE SUELO "PREDIO JUS



SIN TEXTO