

*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 19 de agosto de 2026.

No. 66

Folleto Anexo

ACUERDO N° 118/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CALLE MINA CANDELARIA 1914**

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 118/2026

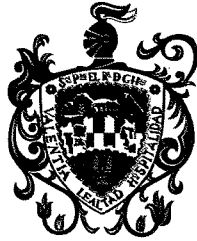
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de marzo del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Mina Candelaria 1914"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 8, manzana 66, localizado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de esta ciudad, con superficie de **125.753** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.**

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 cinco días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 06/2026**

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 25 de marzo del año 2026, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, relativo a la solicitud presentada por el C. Patricio Hilario Grado López, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Mina Candelaria 1914", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 66, localizado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 125.753 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Patricio Hilario Grado López, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Mina Candelaria 1914**", 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 lote 8, manzana 66, localizado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 125.753 metros

cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los siete días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento




Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE MINA CANDELARIA 1914"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Patricio Hilario Grado López**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Mina Candelaria 1914**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 66, localizado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 125.753 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Patricio Hilario Grado López**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Mina Candelaria 1914**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 66, localizado en Calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 125.753 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, 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 "**Calle Mina Candelaria 1914**", 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 el C. Patricio Hilario Grado López, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Patricio Hilario Grado López;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 13,454** de fecha 16 de agosto de 2023, otorgada ante el Lic. Manuel O'Reilly Attolini, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, hace constar el contrato de compraventa que celebran Soporte Eléctrico, S.A. de C.V. como la parte vendedora, representada por el señor Carlos Manuel Licea Vázquez y por la otra parte, el señor Patricio Hilario Grado López como la parte compradora respecto del inmueble marcado con el número 1914 de la Calle Mina Candelaria de esta ciudad y terreno en el cual se encuentra construida que es el lote Número 8 de la manzana 66 del Fraccionamiento Villa del Real III, Fase N-2 con superficie de 125.753 metros cuadrados, inscrito bajo la Inscripción 93, Libro 7164, Sección Primera, con Folio Real 1408676 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Oficio DASDDU/564/2025** de fecha 25 de julio de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 553/2025** de fecha 13 de junio de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/328/2025** de fecha 12 de mayo de 2025, 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;
8. **Oficio DDHE/0497/2025** de fecha 16 de mayo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos;
9. **Oficio Oficio DASDDU/635/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de 10 días naturales en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/0210/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2026-283540** emitido por Tesorería Municipal;
12. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 15 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 14 de noviembre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la

cual se bajó el punto del orden del día para visitar el inmueble y revisar la sanción que se le dio al particular;

13. Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 18 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, de fecha 18 de febrero del 2026, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

14. Oficio DASDDU/096/2026 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 3 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de prevención de riesgos e implementar las acciones urbanas que de este deriven, estudio de impacto urbano y ambiental, estudio de impacto vial y únicamente se autoriza para el giro propuesto de almacenes de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS 1.00;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/096/2026 de fecha 3 de marzo de 2026, 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 CONDICIONADO a presentar estudio de prevención de riesgos e implementar las acciones urbanas que de este deriven, estudio de impacto urbano y ambiental, estudio de impacto vial y únicamente se autoriza para el giro propuesto de almacenes de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso y aumento de COS 1.00 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 18 celebrada el día 18 de febrero del 2026, 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 **"Calle Mina Candelaria 1914"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, manzana 66, localizado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 125.753 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Patricio Hilario Grado López, en su carácter de propietario del predio.

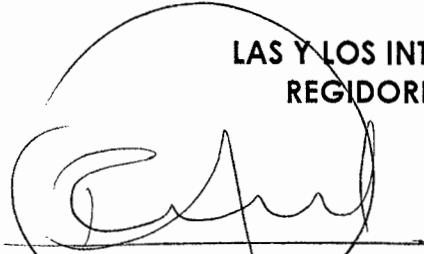
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle Mina Candelaria 1914"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 8, manzana 66, localizado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 125.753 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H-45 a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00**.

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

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 25 días del mes de marzo del año 2026.

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



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**



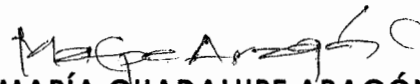
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

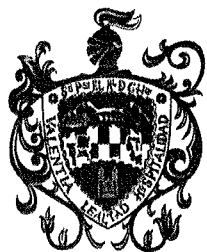


**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. PATRICIO HILARIO GRADO LÓPEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**CALLE MINA CANDELARIA 1914**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 8, MANZANA 66, LOCALIZADO EN CALLE MINA CANDELARIA NO. 1914 DEL FRACCIONAMIENTO VILLA DEL REAL III ETAPA FASE N-2 DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 125.753 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H-45 A MIXTO INTENSO Y AUMENTO DE COS A 1.00**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/096/2026

Chihuahua, Chih. 03 de marzo de 2026

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del C. **PATRICIO HILARIO GRADO LOPEZ** en su carácter de propietario del **predio identificado como lote 8, manzana 66; localizado en Calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III etapa Fase N-2**, de esta ciudad; con superficie de **125.753**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Mina Candelaria 1914"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H-45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Mixto Intenso y Aumento de COS a 1.00**.

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/564/2025 de fecha 25 de julio del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Mina Candelaria 1914"** 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. 553/2025 de fecha 13 de junio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Mina Candelaria 1914"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/338/2025 de fecha 12 de mayo de 2025** 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/0497/2025 de fecha 16 de mayo de 2025** 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 constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/635/2025 de fecha 27 de agosto del 2025**, 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/0201/2025 de fecha 04 de septiembre del 2025** 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 **"Calle Mina Candelaria 1914"** fue presentado en la **Décimo Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **18 de febrero de 2026** 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 CONDICIONADO a presentar Estudio de prevención riesgos e implementar las acciones urbanas que de este deriven, Estudio de Impacto urbano y ambiental, Estudio de Impacto vial y únicamente se autoriza para el giro propuesto "Almacenes de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas" el cambio a Mixto Intenso y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia certificada de la escritura del predio.
3. Copia simple INE del promotor.
4. **Oficio No. DASDDU/564/2025 de fecha 25 de julio del 2025**, 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. 553/2025 de fecha 13 de junio del 2025** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. **Oficio No. DASDDU/338/2025 de fecha 12 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. **Oficio No. DDHE/0497/2025 de fecha 16 de mayo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio No. DASDDU/635/2025 de fecha 27 de agosto del 2025**, 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/0210/2025 de fecha 04 de septiembre del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.

10. Copia simple de la Décimo Octava Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 18 de febrero de 2026 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 "**Calle Mina Candelaria 1914**", para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NECRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

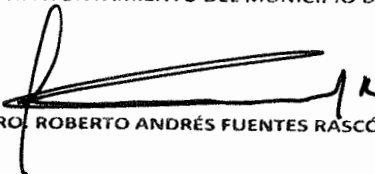

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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 -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS, SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 9 DÍAS DEL MES DE Abril DEL AÑO DOS MIL Veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado

“CALLE MINA CANDELARIA - 1914”

Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 a,
para el Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914
del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, Chihuahua.

Promotor

Patricio Hilario Grado López

Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Marzo de 2025

Índice de contenido

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Anexos

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos,

Anexos

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, (PDU visión 2040 séptima actualización), promueve el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, para el predio identificado Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m².

El predio se orienta al reconocimiento de una bodega de uso particular existente en el interior del predio de aplicación del plan, que es compatible con los usos habitacionales de la zona, mediante el uso Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 solicitado; sustentado en la normatividad establecida en el PDU visión 2040 séptima actualización, para el predio provisto de infraestructuras, cercano a vialidades primarias, y compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato Por ello, se aporta elementos técnicos y normativos que sustentan dicha solicitud, y obtener la autorización respectiva, para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana considera el predio identificado como Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m2, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización ¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

¹ Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, Séptima actualización. Folleto anexo al Periódico oficial del Estado No. 24, 23 de marzo de 2024.

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

- I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;
- II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;
- IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y
- V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

⁵ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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.

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

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades

⁶ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040 séptima actualización para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área

municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad.

El análisis de las condiciones del sitio medio ambientales y del medio construido, considera un radio de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

El predio colinda al norte con la calle Mina Candelaria consideradas como vialidades colectora, y que se vincula con la Av. Paseo del Real, Av. Anthony Quinn, y la Av. Guillermo Prieto Luján que la comunican con la Av. Cristobal Colón Fontanarrosa al poniente.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de análisis como son: Los Olivos, Los Portales, Sahuaros, Juan Güereca, Magisterial solidaridad, Solidaridad popular, Nuevo triunfo, 20 aniversario, Campestre la carolinas, Montecarlo, Villa del Real, y Villa del Rey, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H45 y H60, Mixto suburbano, así como Comercio y Servicios localizado sobre Vialidad primarias.

El estudio promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1,0 para el predio identificado como Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, Bing Maps 2025, y PDU visión 2040, Marzo 2025.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante Escritura Pública número 13,454, Volumen 686, ante la Fe del Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, Notario Público Número Uno, para el Distrito Judicial Morelos del Estado de Chihuahua, comparecen "Soporte Eléctrico" Sociedad Anónima de Capital Variable", representado por el señor Carlos Manuel Licea Vázquez como la parte vendedora, y por otra parte el señor Patricio Hilario Grado López como la parte compradora, con el objeto de formalizar un Contrato de Donación de la finca urbana marcada con el número 1914 de la calle Mina Candelaria identificada en el Lote 8 de la Manzana 66 del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2, con una superficie de 125.753 m²; el cual linda en por su frente en 7.00 m con la calle Mina candelaria, por su costado derecho en 17.389 m con el Lote 9, por su espalda en 7.469 m con el Lote 22 y el Lote 23, y en su costado izquierdo en 17.40 m con el Lote 7; y con clave catastral 451-011-008. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio de aplicación del plan por la calle Mina Candela.



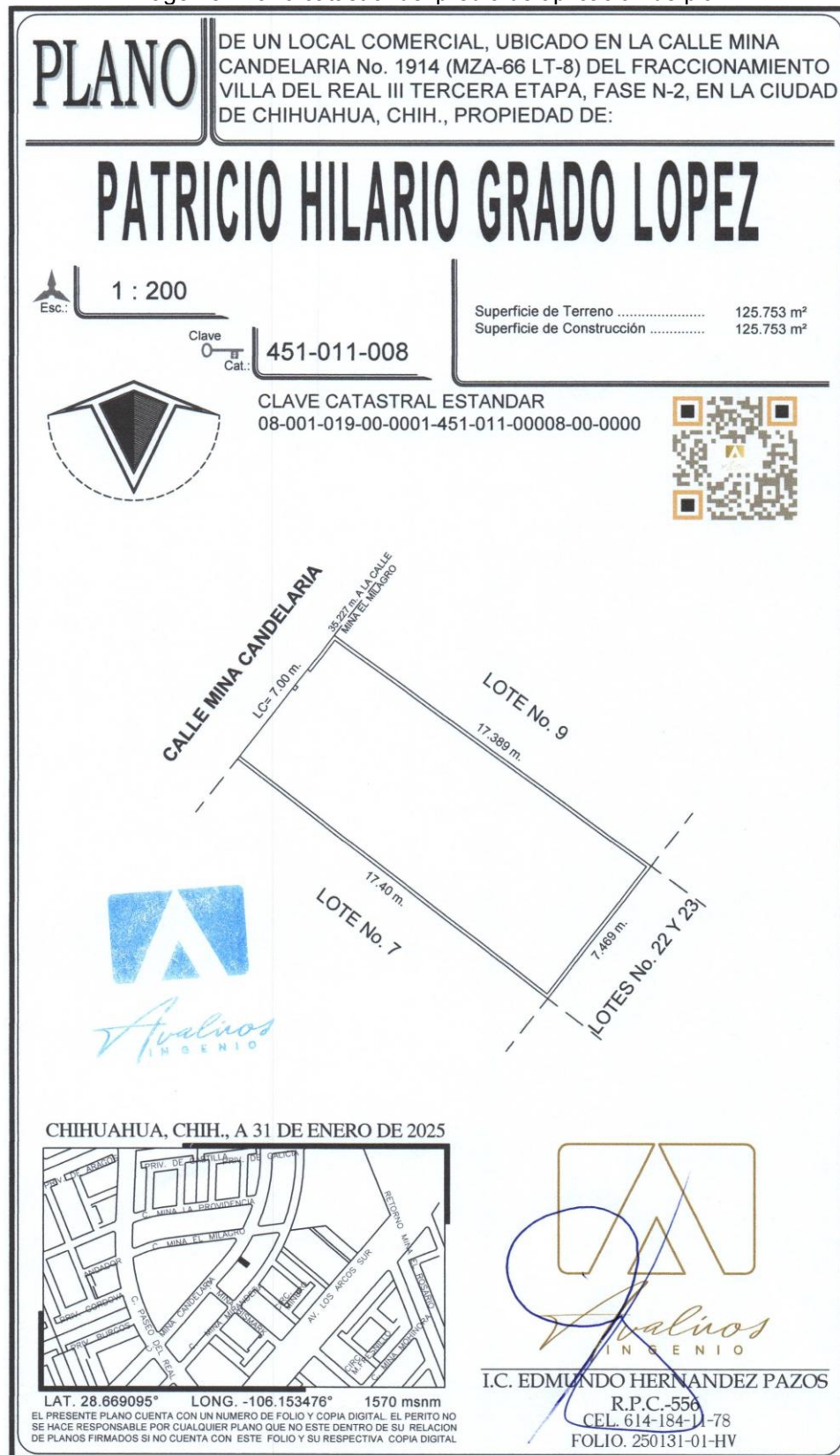
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen 4. Vialidad colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación de plan.

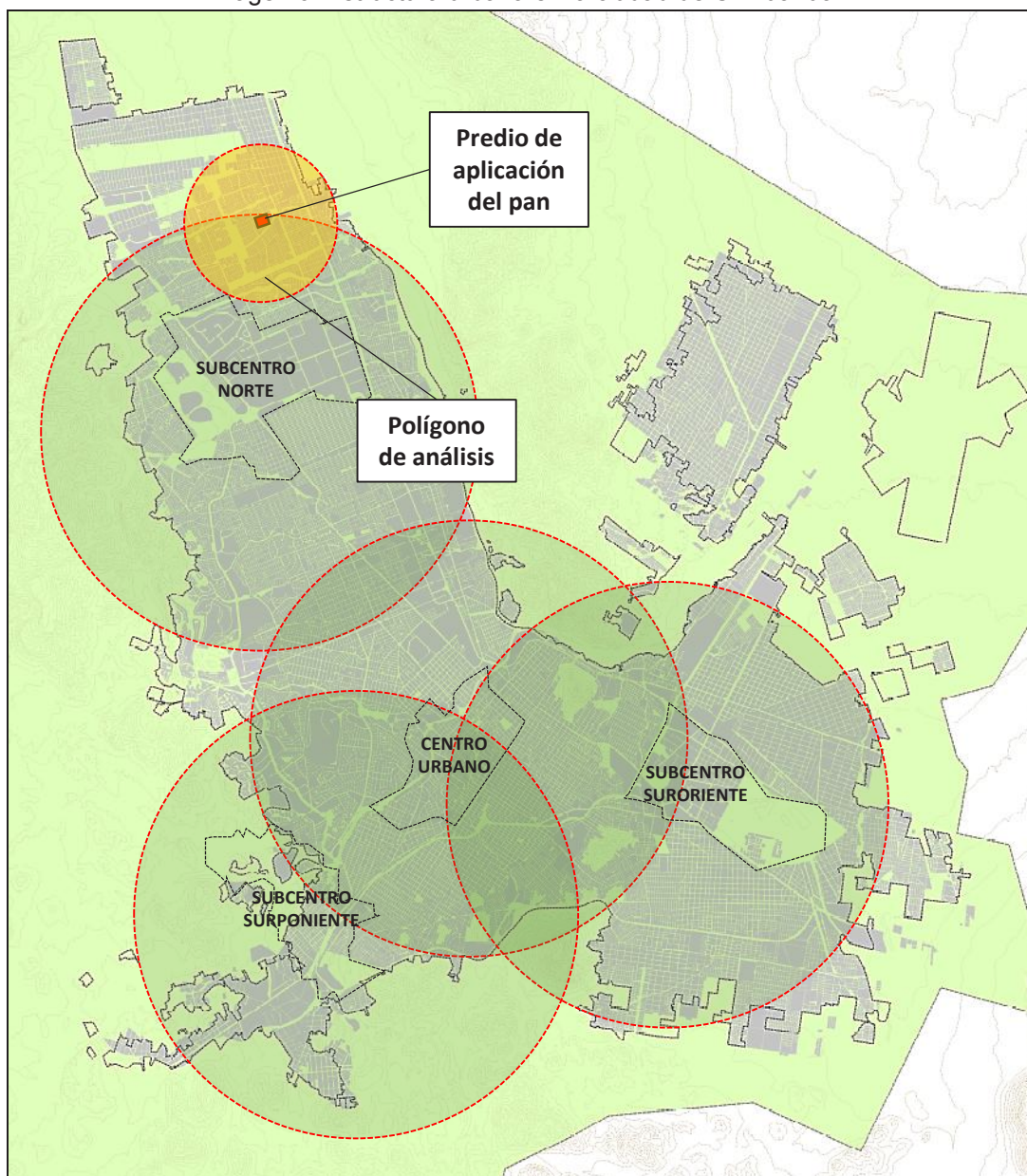


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el subcentro norte, cercano a la zona de estudio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con actividad no habitacional, como la solicitada para el predio de estudio.

La zona de estudio predomina el uso habitacional bajo el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H45 y H60. Existen además, áreas de comercio y servicios sobre la Av. Guillermo Prieto Lujan, y Av. Anthony Quinn, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias.

La estructura vial conformada por las vialidades: la Av. Paseo del Real, Av. Anthony Quinn, la Av. Guillermo Prieto Luján, favorece el accesibilidad al predio, ya que le permite vincularse con importantes vialidades como así como la Av. Los Nogales, Av. Transformación, y la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. De manera particular, el predio se localiza en la calle Mina Candelaria.

El aprovechamiento en el predio de estudio, se orienta al reconocimiento de una bodega de uso particular, cuyo aprovechamiento urbano, es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, mediante el cambio de uso de suelo.

El predio de aplicación del plan se localiza dentro del área de influencia del subcentro norte, y cercano a las vialidades como la av. Cristóbal Colón Fontanarrosa, Av. Los Arcos y Av. Guillermo Prieto Lujan, que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio.

El presente estudio identifica y atiende la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, en el predio de aplicación del plan, y que permita aprovechamiento urbano actual en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promueve el reconocimiento de una bodega de uso particular en una zona que cuenta con infraestructura y servicios, mediante la solitud del uso Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 que es compatible con el uso Habitacional H45 existentes en el polígono de análisis.

De esta manera se da cumplimiento a la normatividad contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del PDU visión 2040, séptima actualización, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio.

III. DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 8,815 viviendas, de las cuales 7,601 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 1.15 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como el Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2, donde se ubica el predio de aplicación del plan, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de los fraccionamientos en la zona, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona.

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

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

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

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

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

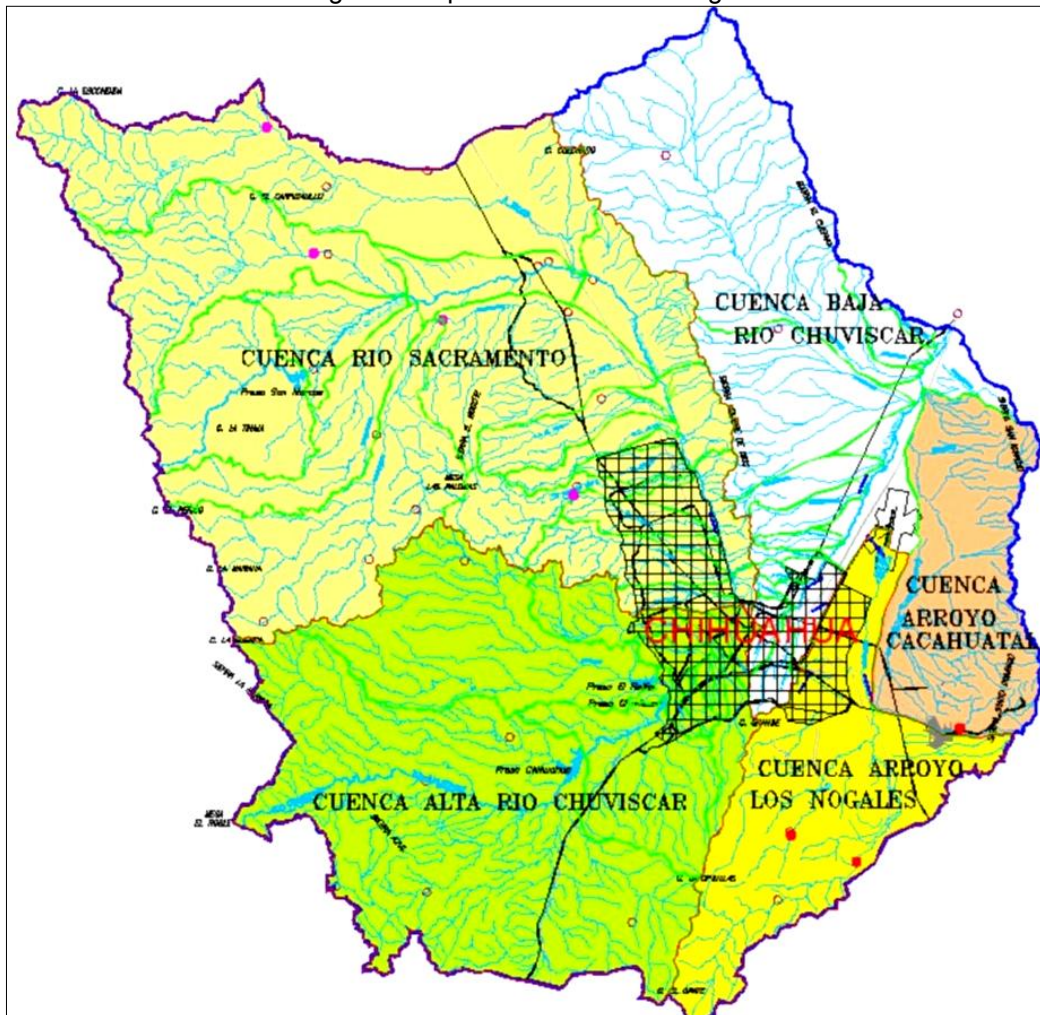
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

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

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, particularmente al interior de la Cuenca Río Sacramento. Esta cuenca hidrológica contiene la sub-cuenca denominada Los Arcos; el predio de estudio se localiza al interior de la misma. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Marzo 2025.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Río Sacramento”, abarcan parte de la zona norte y nor – poniente del centro de población, y que cruza la zona urbana compuesta por áreas comerciales y habitacionales con fraccionamientos, y colonias, con dirección hacia el Río Sacramento.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como las presas Chihuahua, Chuvíscar, y El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Sacramento ubicado al oriente del polígono del estudio.

Las corrientes de agua en la zona corresponden al arroyo “Los Arcos”, localizado al sur de la zona de estudio, localizado a 150 metros al sur del predio de aplicación del plan sobre la trayectoria de la Av. Los arcos hacia el río Sacramento.

Su trayectoria cruza las colonias como: Los Olivos, Los Portales, Sahuaros, Juan Güereca, Magisterial solidaridad, Solidaridad popular, Nuevo triunfo, 20 aniversario, Campestre la carolinas, Montecarlo, Villa del Real, y Villa del Rey, entre otras. Ver imagen 8.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre la Vialidades hacia el arroyo Los arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio, cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en la sierra Nombre de Dios, la cual es cruzada por la trayectoria de los arroyos que desembocan en el río Sacramento. Ver imagen 9 y 10.

Imagen 9. Vista de topografía en la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 12% al 5% y del 5% al 2% en sentido poniente–oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

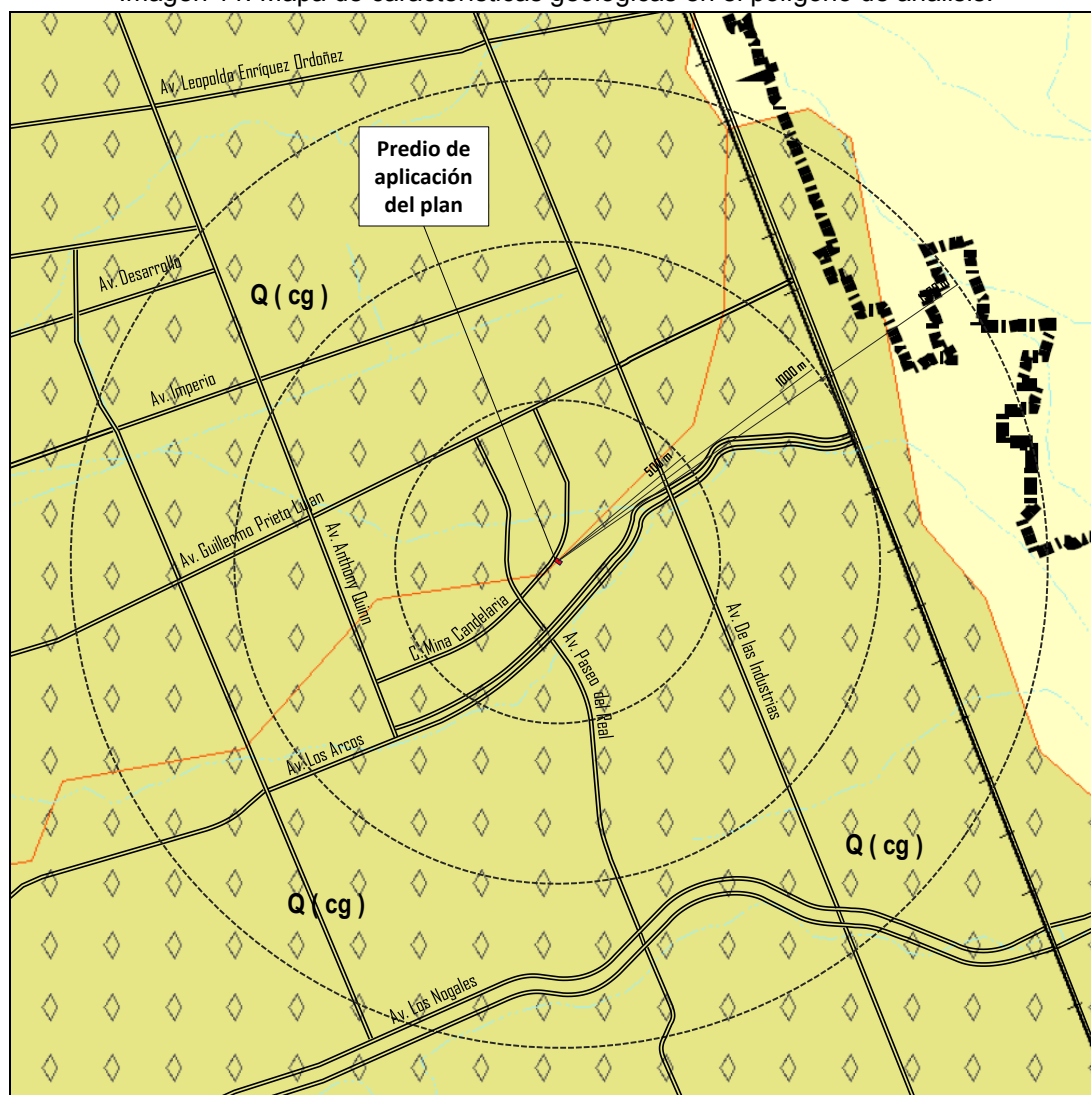
El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento mediante el uso de suelo Mixto Intenso, motivo del cambio de uso de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Conglomerado, así como por suelos de tipo Basalto, donde se ubica en el predio de aplicación del plan, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



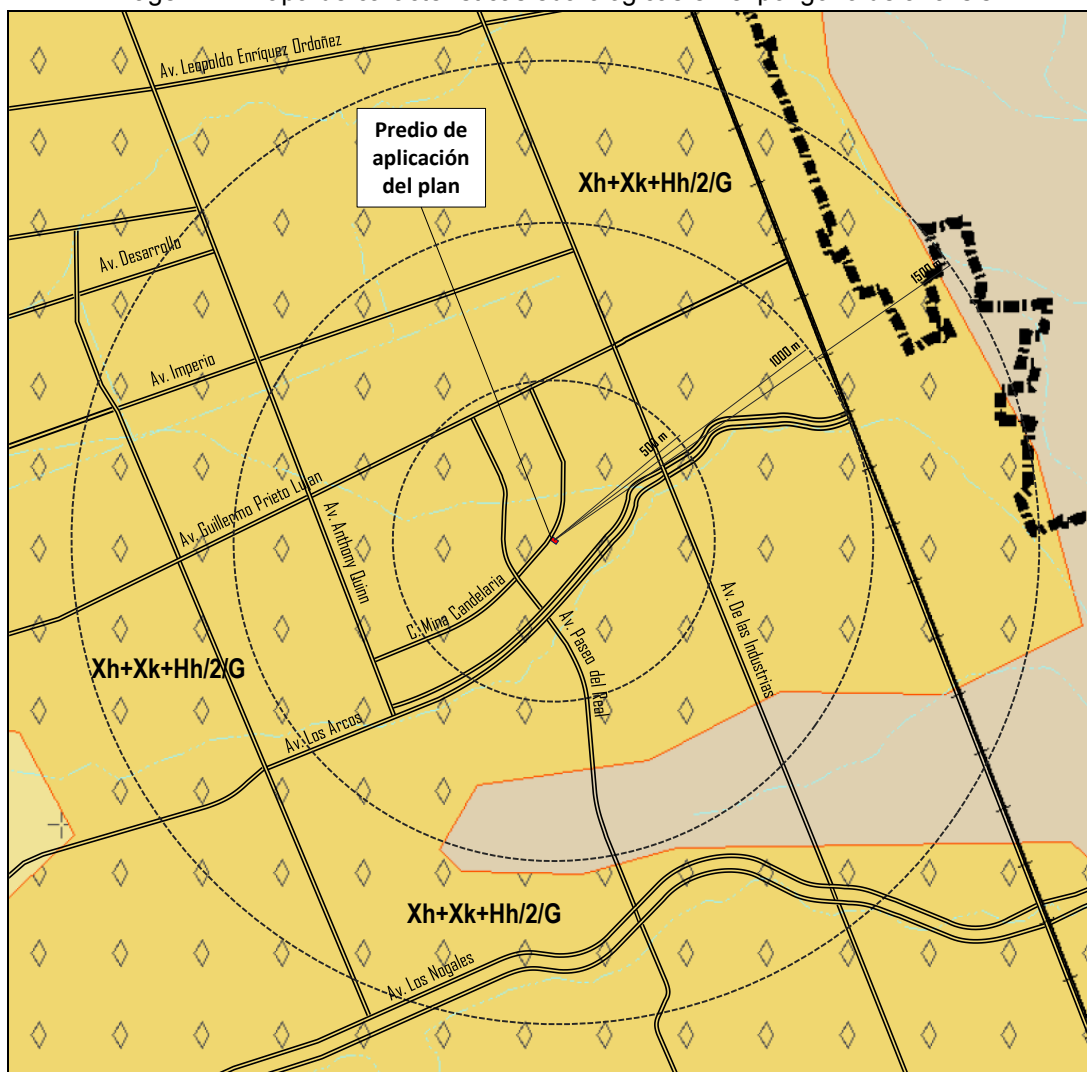
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol Háplico y Regosol Cálxico, más Háplico, en fase física Gravosa, y Clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en la parte oriente y poniente del polígono de análisis.

Por su parte se identifica el tipo de suelo Regosol Eútrico Háplico y Xerosol Háplico, en Clase textural media y Litosol ($Re+Xh/2/L$) localizado en la parte sur-poniente del polígono de análisis. Ver imagen 12.

Imagen 12. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.

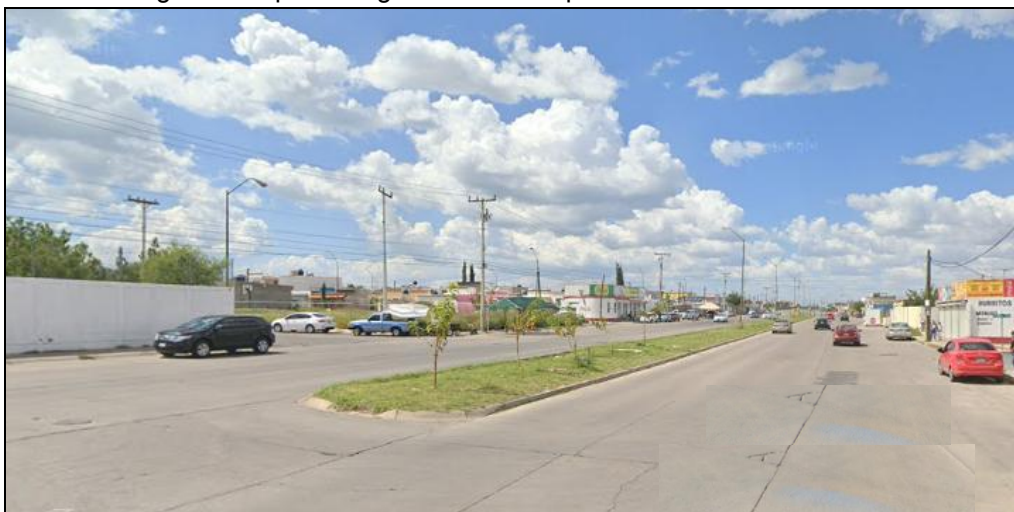


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias y fraccionamientos que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 13.

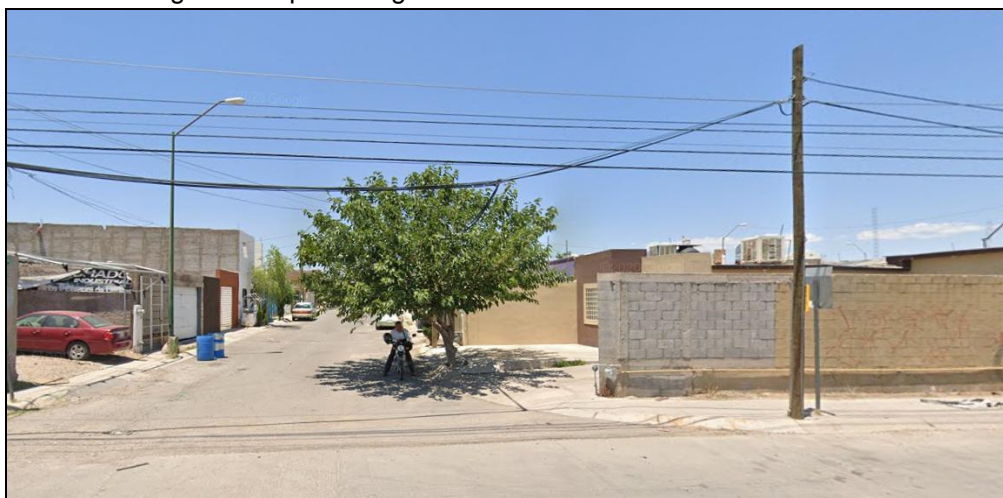
Imagen 13. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, no cuenta con vegetación, ya que se encuentra construido. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en viviendas del fraccionamiento.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan uso Habitacional H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, así como mixto intenso, y comercio y servicios localizados en vialidades que cruzan la zona de estudio. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Existe equipamiento educativo, de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos; además de equipamientos de cobertura urbana, entre otros se destacan: la Universidad Autónoma de Chihuahua (UACH), la Cruz Roja estación norte, el deportivo Pistolas Meneses, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte.

Recreación y deporte

La zona en que se localiza el predio predomina el uso habitacional conformado por los fraccionamientos, donde existe equipamientos de recreación y deporte localizado en el interior de los fraccionamientos. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo recreación en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Uso Habitacional.

Predominan el uso habitacional con densidad H45 y H60, según el PDU, visión 2040 séptima actualización, conformados por los fraccionamientos Los Olivos, Los Portales, Sahuaros, Juan Güereca, Magisterial solidaridad, Solidaridad popular, Nuevo triunfo, 20 aniversario, Campestre la carolinas, Montecarlo, Villa del Real, y Villa del Rey, entre otras, donde se localiza el predio de estudio. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Los Arcos, y la av. Guillermo Prieto Luján, que forman parte de la estructura vial de la zona, y que atiende las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo comercial y servicios en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Venceremos, y la Vialidad Los Nogales. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Cruz Roja estación norte, el deportivo “José Pistolas Meneses”, la estación de policía y bomberos norte, así como la estación norte del transporte, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 20 y 21.

Imagen 20. Usos de equipamiento educativo en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Imagen 21. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Predios Baldíos

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU, visión 2040, séptima actualización. Sin embargo, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 22.

Imagen 22. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Según datos del PDU visión 2040, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual. El predio motivo del presente cambio de uso de suelo se refiere al reconocimiento de una bodega de uso particular en el predio de aplicación del plan, en un lote urbano que cuenta con infraestructuras y servicios dotados en la etapa de creación del Fraccionamiento Villa del Real III, Etapa Fase N-2. Ver imagen 23.

Imagen 23. El predio de aplicación del plan se encuentra edificado.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen Urbana

La Imagen urbana de la zona, ya consolidada, se caracteriza por vivienda agrupada en fraccionamientos y colonias, con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle Mina Candelaria, que permite la comunicación, por medio de: Av. Paseo del Real, Av. Anthony Quinn, y Av. Guillermo Prieto Luján, con la Av. Tecnológico, y la Vialidad Sacramento hacia otros puntos de la ciudad..

El uso existente en estas vialidades es compatible con el uso Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 que se propone en el predio de aplicación del plan, en una zona que se encuentra en proceso de consolidación compuesta por fraccionamientos desarrollados y grandes predios baldíos.

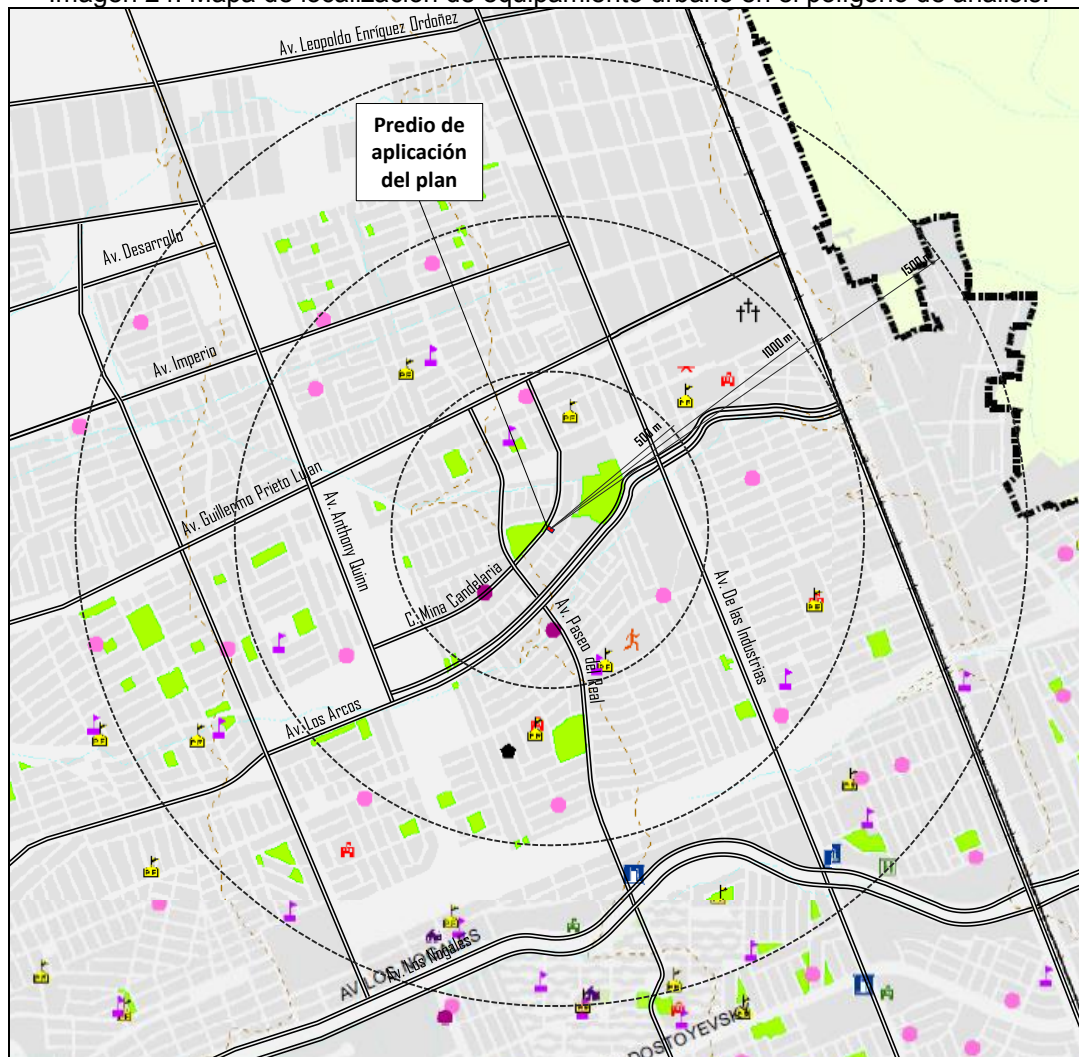
La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y el desplazamiento de los escurrimientos pluviales en sentido poniente- oriente. En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

El predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo el uso mixto que se pretende desarrollar, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

Equipamiento

El Equipamiento existente más importante fuera de la zona de estudio se localiza en el Subcentro norte, que es el principal concentrador de actividades, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que cubren el servicio a la población de la zona de estudio, como se describen a continuación. Ver imagen 24.

Imagen 24. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



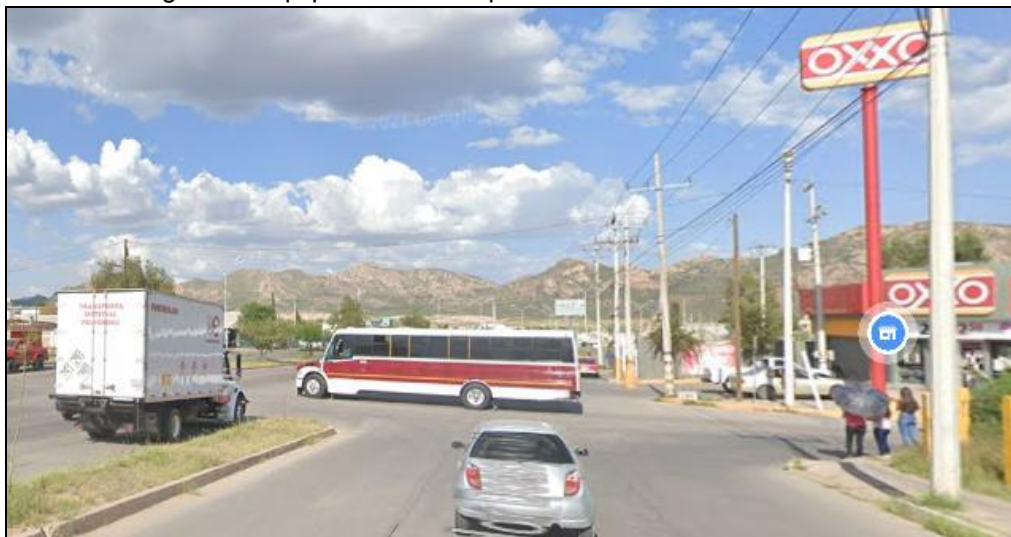
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano de pasajeros cuenta con equipamiento existente en la zona de estudio, Se localiza principalmente sobre el Perif. De la Juventud, y la av. Tecnológico que corresponde a la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a una distancia aproximada de 4.5 km al suroriente del predio de aplicación del plan.

Particularmente, se localizan puntos de parada de rutas que circulan sobre la av. Venceremos, y la av. Los arcos, que ofrece el servicio a la población de la zona de análisis, a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente en Av. Venceremos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación, Secundaria Técnica 96.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud existente en la zona de estudio se caracteriza por el Centro de Atención Avanzada Primaria a la Salud CAAPS ubicada en la Vialidad Los Nogales, localizado a aproximadamente 2,400 m al sur del predio de aplicación del plan. Fuera del polígono de estudio se identifica el Hospital General José María Morelos” del IMSS. Ver imagen 27.

Imagen 27. Usos de equipamiento de salud en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial como parques dispersos en la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento deportivo existente en la Av. Los arcos por el “Centro Deportivo Pistolas Meneses” a una distancia aproximada de 2,400 m al sur poniente del predio de aplicación de plan. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento recreación: parque Villa del Real.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Equipamiento servicio de emergencia.

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 3, localizada en la Av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, y la Cruz Roja ubicada en la av. Tecnológico. Ver imagen 29 y 30.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 3.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

Imagen 30. Equipamiento de Salud, Cruz Roja Mexicana



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2023. Marzo 2025.

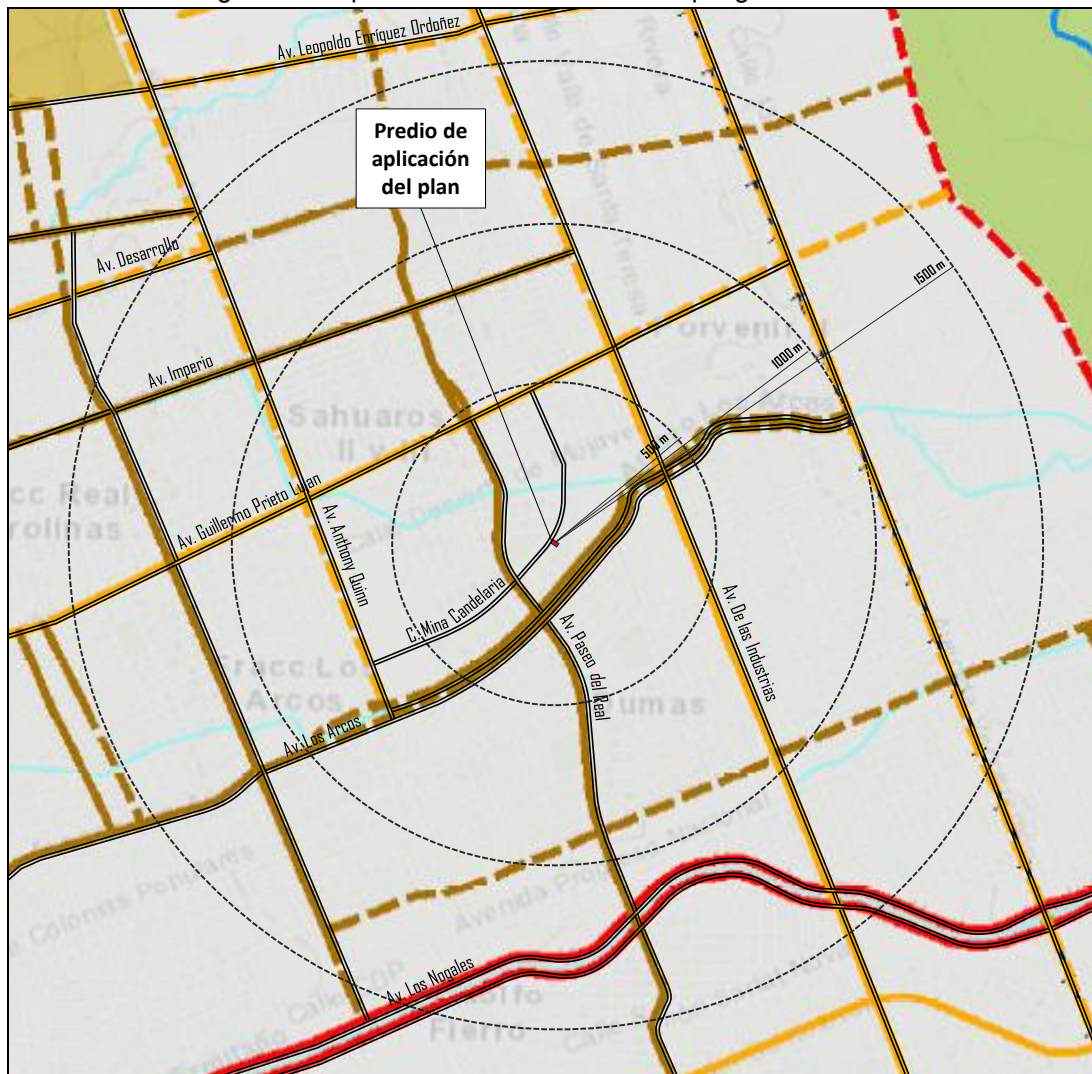
Movilidad

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como la Av. Los Arcos, Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Paseo del Real, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: la Av. Los Arcos, Av. Guillermo Prieto Luján, Av. Paseo del Real, Av. De las Industrias, la calle Mina Candelaria, según la estructura vial del PDU, visión 2040 séptima actualización. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle Mina Candelaria se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 31.

Imagen 31. Mapa de la estructura vial en el polígono de análisis.



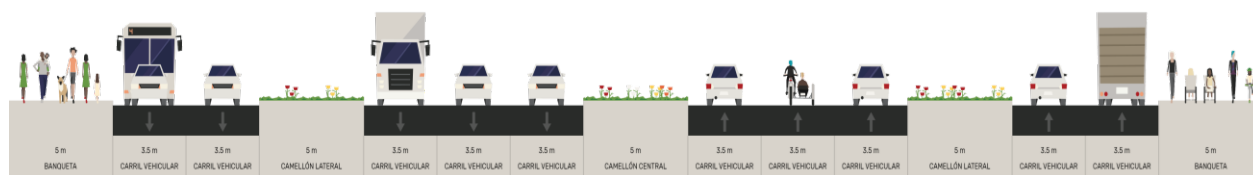
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

El uso de suelo solicitado para el predio de aplicación del plan, respeta el alineamiento de la calle Mina Candelaria, sin modificar la sección de esta calle conformada como vía pública reconocida. Además, no modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio.

Vialidad primaria PA-085C

La Av. Guillermo Prieto Luján, es una vialidad primaria, con sección de 60.00 m a 65.00 m, tres carriles por sentido, camellón central para separación de sentidos circulación, carriles laterales con camellón, y banquetas peatonales de 5.00 m. Ver Imagen 32 y 33.

Imagen 32. Vialidad Primaria. Vialidad Guillermo Prieto Luján.



Av. Hidroeléctrica Chicoacán a Av. de las Industrias/Av. Alejandro Dumas

Fuente: PDU 2040, séptima actualización.

Imagen 33. Vialidad Primaria. Vialidad Guillermo Prieto Luján.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Vialidad Secundaria SA-102C

La Av. Hidroeléctrica Chicoacén; es una vialidad primaria, con sección de 29.50 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central de 4.50 m para separación de sentidos de circulación y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 34 y 35.

Imagen 34. Vialidad primaria. Av. Hidroeléctrica Chicoacén.



Av. Los Arcos a Av. Guillermo Prieto Lujan.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2021.

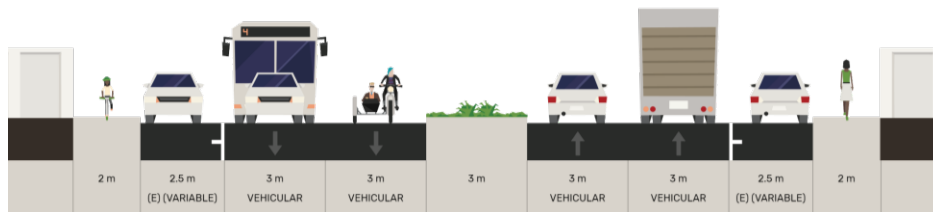
Imagen 35. Vialidad primaria. Av. Hidroeléctrica Chicoacen.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

La Av. Paseo del Real; es una vialidad secundaria con una sección de 24.00 m, con tres carriles de circulación por sentido, camellón central para separación de carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad secundaria, Av. Paseo del Real.



Av. Feodor Dostoyevsky - Av. imperio

Fuente: PDU 2040, séptima actualización.

Imagen 37. Vialidad secundaria, Av. Paseo del Real.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen 41. Vialidad local Mina Candelaria.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Análisis de movilidad urbana e impacto vial:

El análisis de la movilidad en la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, considera un análisis preliminar del impacto vial enfocado en la capacidad y nivel de servicio de las intersecciones y vialidad de acceso al predio, analizando el impacto del flujo de tránsito generado por el establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio de aplicación del plan, y proponiendo las medidas de mitigación correspondientes, en caso de que el impacto fuese importante. Lo anterior de acuerdo al Manual de Capacidad Vial de la Dirección General de Proyectos y Servicios Técnicos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, Manual de Estudios de Ingeniería de Tránsito de la SEDESOL y Manual de generación de viajes del ITE.

El predio de estudio se ubica en el norte de la ciudad, y consiste en el reconocimiento de un establecimiento de tipo “*Bodega de uso particular*” existente en el predio. El predio se conecta a la estructura vial existente en la zona, por medio de la calle Mina Candelaria, hacia la Av. Los Arcos, y la Av. Paseo del Real.

Las vialidades a evaluar en el estudio son la **calle Mina Candelaria** considerada como tipo local; y la **Av. Paseo del Real**, de tipo secundaria según estructura vial el PDU visión 2040, séptima actualización, así como **la intersección entre estas dos vialidades**.

Para evaluar la operación vial actual en la zona, se considera realizar aforos en la intersección señalada, y los flujos vehiculares, que permiten obtener los volúmenes existentes en la zona, y hacia el área del proyecto. El método de aforo realizado fue por medios manuales durante un día típico de la semana en las horas de máxima demanda.

La hora de máxima demanda (H.M.D.) observada es de 7:00 hrs. a las 8:00 hrs. con 51 vehículos por hora, en la intersección de la calle Mina Candelaria y la Av. Paseo del Real.

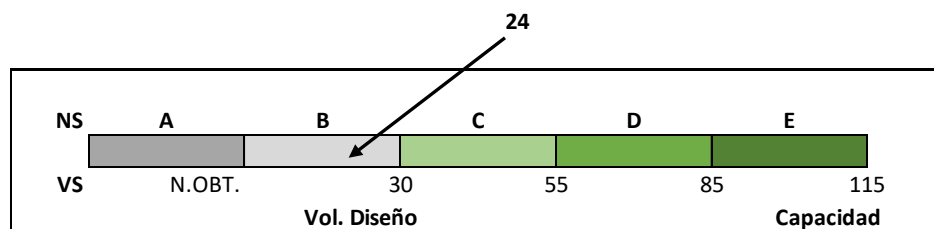
Análisis de la Capacidad

Se determinará la capacidad y nivel de servicio en las vialidades que dan acceso al proyecto del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*” existente en el predio, considerando el 100% de ocupación del proyecto, ya que de acuerdo a los aforos efectuados el flujo actual no se verá incrementado por la ocupación del proyecto.

El análisis de capacidad actual de las vialidades es el siguiente:

La calle Mina Candelaria es una vialidad primaria con 17.00 m. de sección, con dos carriles por sentido, y banquetas peatonales de 1.50 m. En la gráfica siguiente, se observa que esta vialidad se encuentra operando a un nivel de servicio “B”, considerando el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda para el análisis, concluyendo que la vialidad existente se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación que se mantienen adecuadas para las condiciones del tránsito. Ver imagen 42.

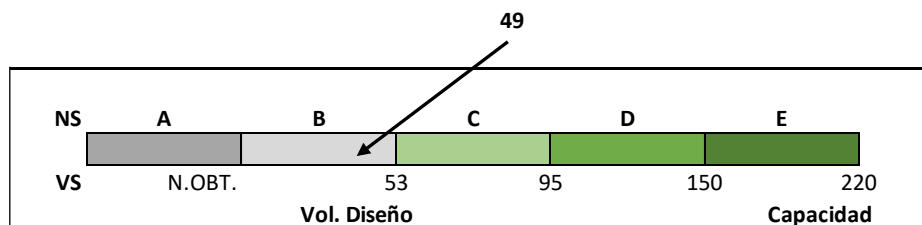
Imagen 42. Análisis de capacidad calle Mina Candelaria.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Marzo 2025.

La Av. Paseo del Real con una sección de 24.00 m, con cuatro carriles de circulación vehicular, y banquetas peatonales de 2.00 m. En la gráfica siguiente, se observa que la Av. Paseo del Real, en el tramo que da acceso a la zona del proyecto, y que opera con un nivel de servicio “B”, suponiendo el aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, considerando así, que la vialidad en este tramo se encuentra dentro de la zona de flujo libre, con velocidades de operación adecuadas para las condiciones del tránsito existentes. Ver imagen 43.

Imagen 43. Análisis de capacidad Av. Paseo del Real.



Fuente: Elaboración con datos del sitio, Marzo 2025.

De acuerdo a los pronósticos del análisis de impacto vial, se calcularon los volúmenes futuros, con la tasa de crecimiento anual (t), donde se aplican a los volúmenes actuales más los viajes generados para los escenarios del mediano y largo plazo. La tasa de crecimiento anual recomendada para Cd. de Chihuahua, según diversos estudios es 3%. Ver imagen 44 a 46.

Los datos arrojados en el análisis no consideran medidas de mitigación, ya que el impacto observado no es importante. Por lo que la estructura vial actual existente, tiene capacidad para el flujo libre adecuadas para las condiciones del tránsito

La fórmula para obtener el pronóstico vehicular es la del interés compuesto:

$$V_f = V_a (1 + t)^n$$

En donde:

V_f = Volumen de tránsito en el futuro.

V_a = Volumen actual de tránsito.

t = tasa de Crecimiento anual.

n = Número de años de pronóstico.

Imagen 44, Análisis flujo vial en la calle Mina candelaria.



Fuente: Elaboración con imagen SigMun 2025, y PDU visión 2040, vigente. Marzo 2025.

La propuesta de aprovechamiento indicada para el predio de aplicación del plan genera demanda de viajes de origen destino. Este giro genera un total de 10 viajes por semana a razón de 2 viajes por día entre el predio y el domicilio del promotor, ya que el giro propuesto en el predio se orienta a una bodega de uso particular para guardado de mobiliario y refrigeradores sin uso. Por lo que el impacto en el funcionamiento de la estructura vial existente es poco significativo, y no requiere hacer adecuaciones o proveer de elementos de infraestructura vial en el entorno.

Imagen 45, Análisis intersección C. Mina Candelaria y Av. Paseos del Real.



Fuente: Elaboración con imagen SigMun 2025, y PDU visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Imagen 46. Vista intersección C. Mina Candelaria y Av. Paseos del Real.



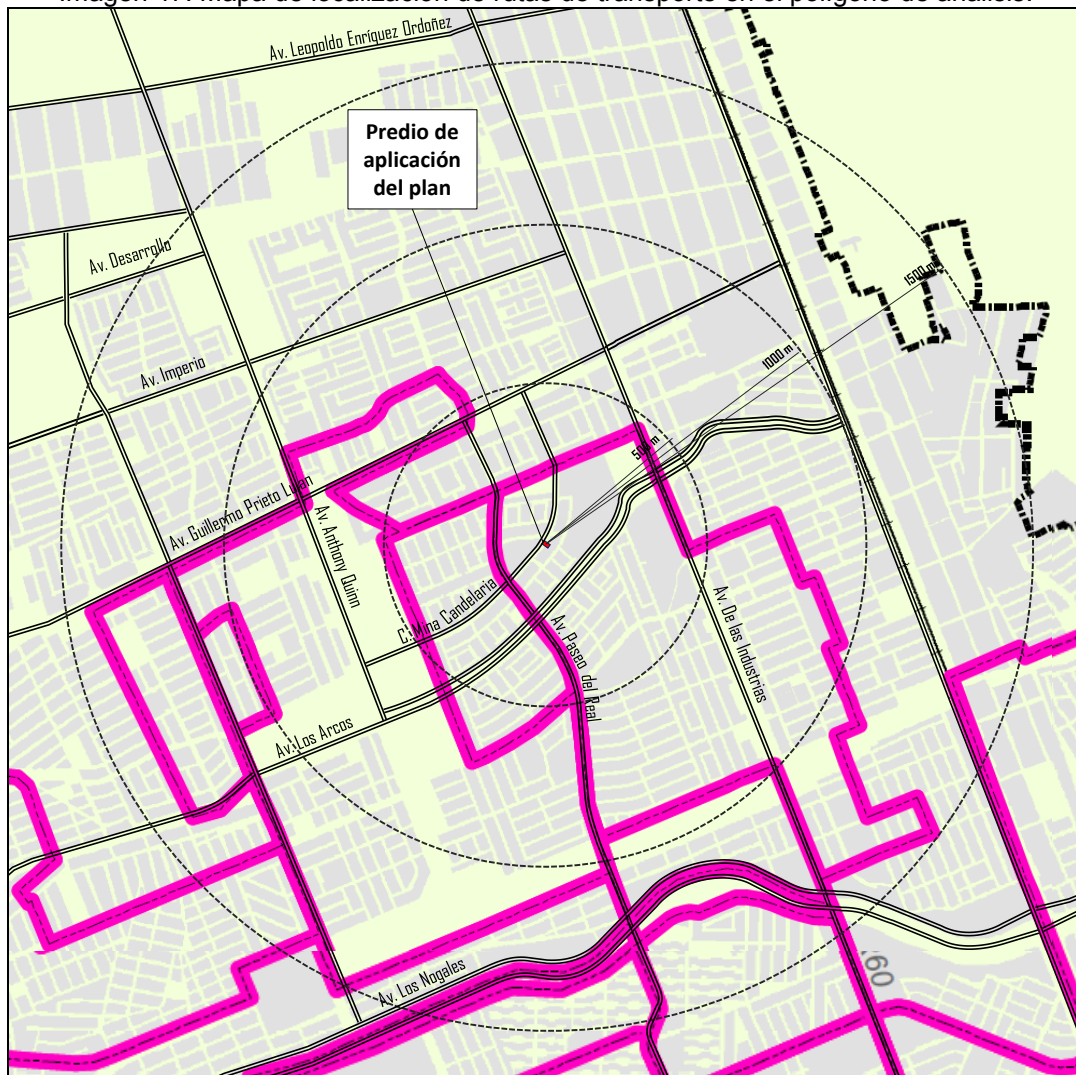
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Es decir que la carga vehicular promedio observada que genera el predio de aplicación del plan con 1 vehículo por cada 200 m² construidos de acuerdo al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, es poco significativa para impactar en relación al uso habitacional existente en el polígono de análisis, pero de manera particular en el calle Mina Candelaria donde se ubica el predio de aplicación del pan.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Ruta Convencional RC-Centro Norte (Sube Vallarta – Ma., Elena Hernández), RC- Centro Norte (sube Industrial-Aceros-16 de septiembre), comunicándolo con otras partes de la ciudad. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de localización de rutas de transporte en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la trayectoria de la Av. Tecnológico-Cristóbal Colón a aproximadamente 4,300 m al sur del predio de aplicación del plan. Esta ruta tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 48 y 49.

Imagen 48. Ruta de transporte público en la zona de estudio, Av. Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Marzo 2025.

Imagen 49. Ruta troncal del transporte público en Av. Tecnológico.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

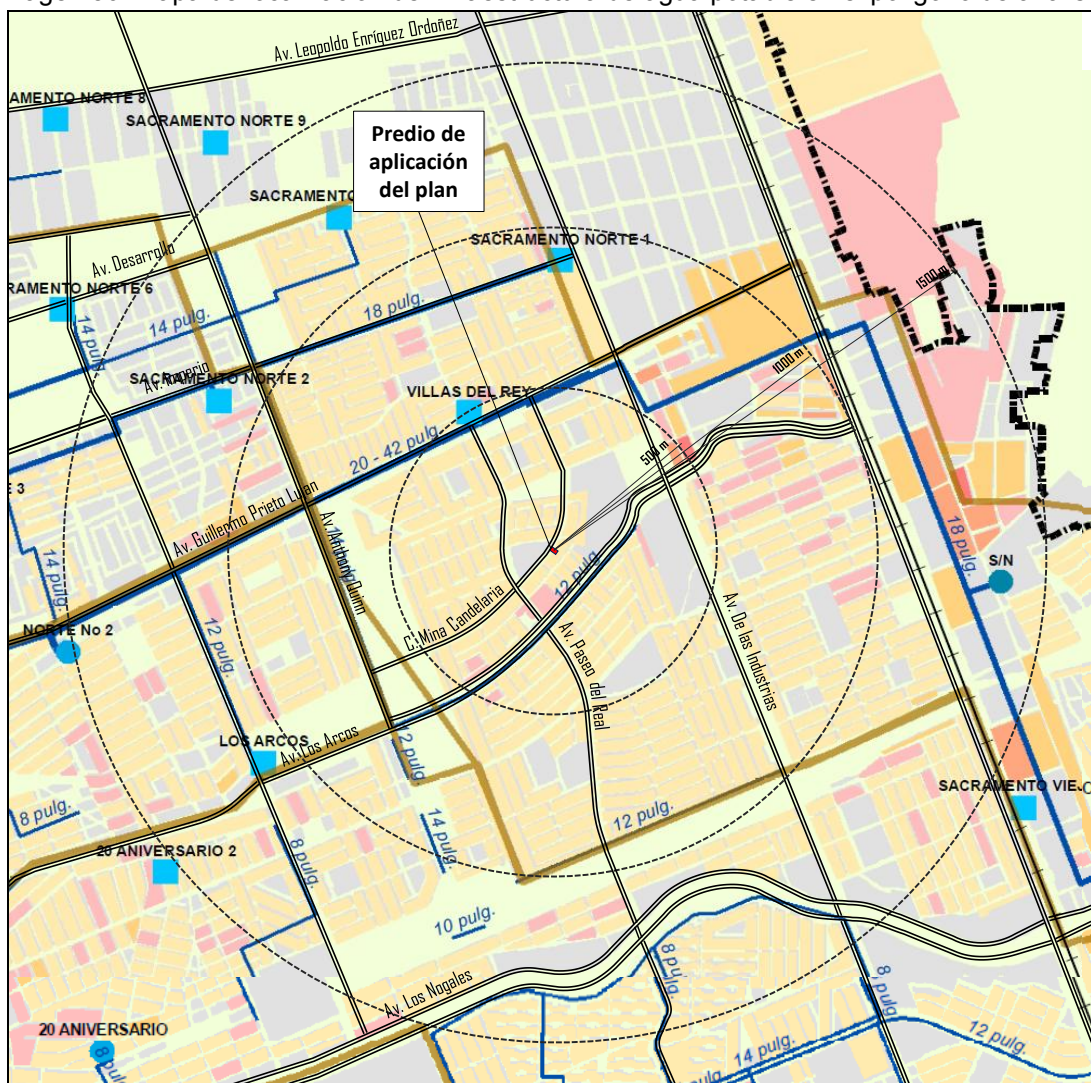
Infraestructura

Agua potable

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 12" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en los fraccionamientos y colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona se identifican fuentes de abastecimiento de agua potable, mediante los pozos "Sacramento norte", "Sacramento norte 2", "Sacramento norte 4", "Villas del Rey", "Loa arcos", "20 aniversario 2", y que es conducida por los rebombes localizados al poniente del polígono de estudio, y los tanques como el "Norte No. 2", y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



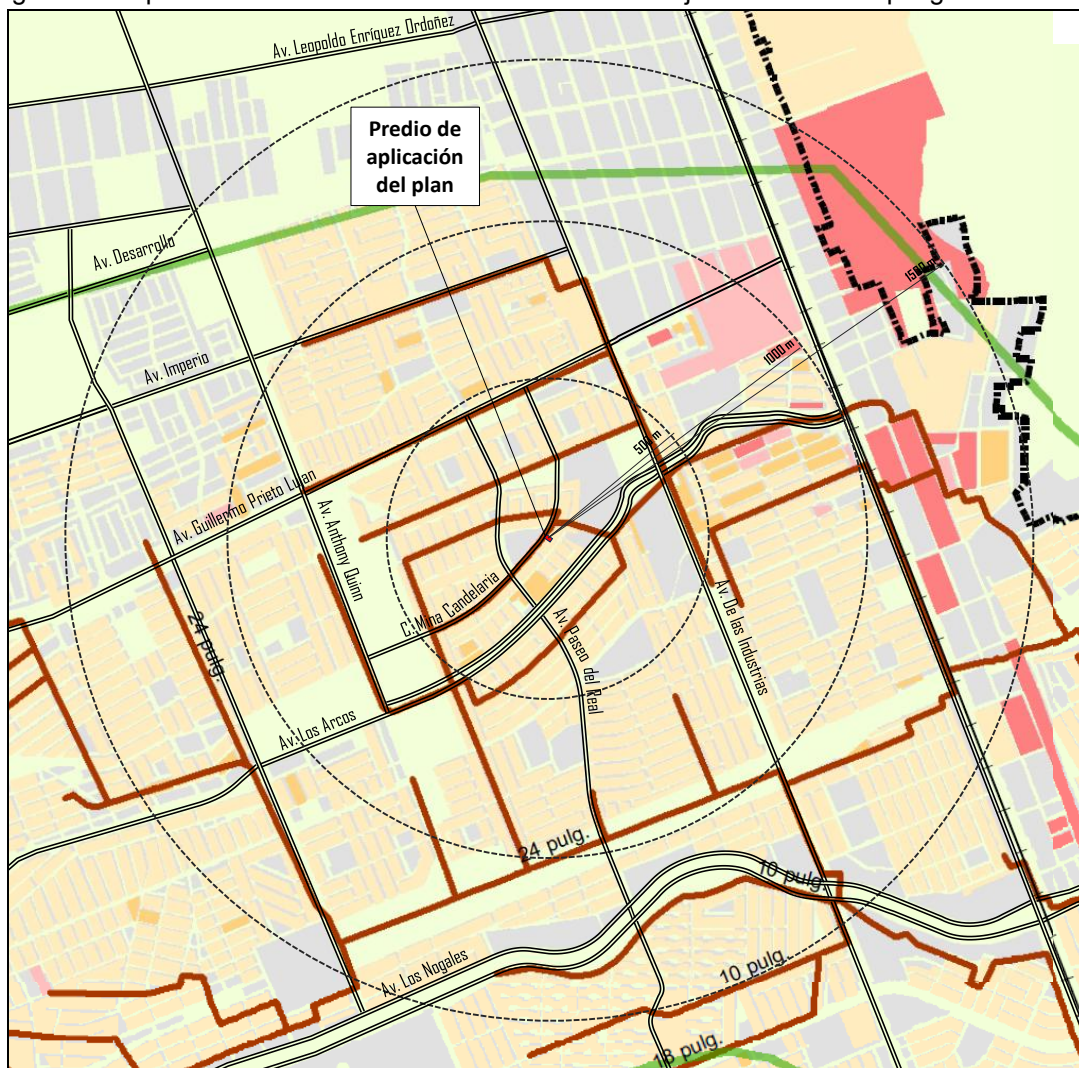
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", 12" y 24" pulgadas de diámetro, que colectan las aguas grises procedentes de las viviendas, y usos comerciales existentes en el polígono de estudio, conduciendo las descargas a través de la red de colectores en la Av. De las Industrias hacia la planta de tratamiento norte, localizada al sur-oriente del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red por medio de la calle Mina Candelaria, y que conduce las descargas hacia el colector Av. De las Industrias hacia el que sigue la trayectoria de con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales norte. Ver Imagen 51.

Imagen 51. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona de estudio son afluentes del río Sacramento, siendo conducidos mediante el arroyo “Los Arcos” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al centro del polígono, a aproximadamente 150.00 m del predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Vista del arroyo Nogales norte para desalojo pluvial de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Mina Candelaria, hacia el arroyo “Los Arcos”, con rumbo hacia el río Sacramento, ubicado al sur oriente del polígono de aplicación del plan. Ver imagen 53.

Imagen 53. Desalojo pluvial del predio sobre Vialidad Mina Candelaria.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Marzo 2025.

Energía Eléctrica

En la zona de estudio, se cuenta con una línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión de 230 kva, localizada sobre la av. Anthony Quinn a aproximadamente 650 m al poniente del predio de aplicación del plan, y una segunda línea de 115 Kva, localizada sobre la av. Imperio ubicada a 400 m al oriente del predio, y que provee del servicio a la zona norte de la ciudad. Ver imagen 54.

Imagen 54. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad.

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 4,000 m al poniente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla Boquilla” con una trayectoria en sentido norte-sur.

El elemento de riesgo geológico identificado en la zona de estudio no representa ninguna vulnerabilidad para las actividades existente al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de cambio de uso de suelo. Ver imagen 55.

Imagen 55. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.



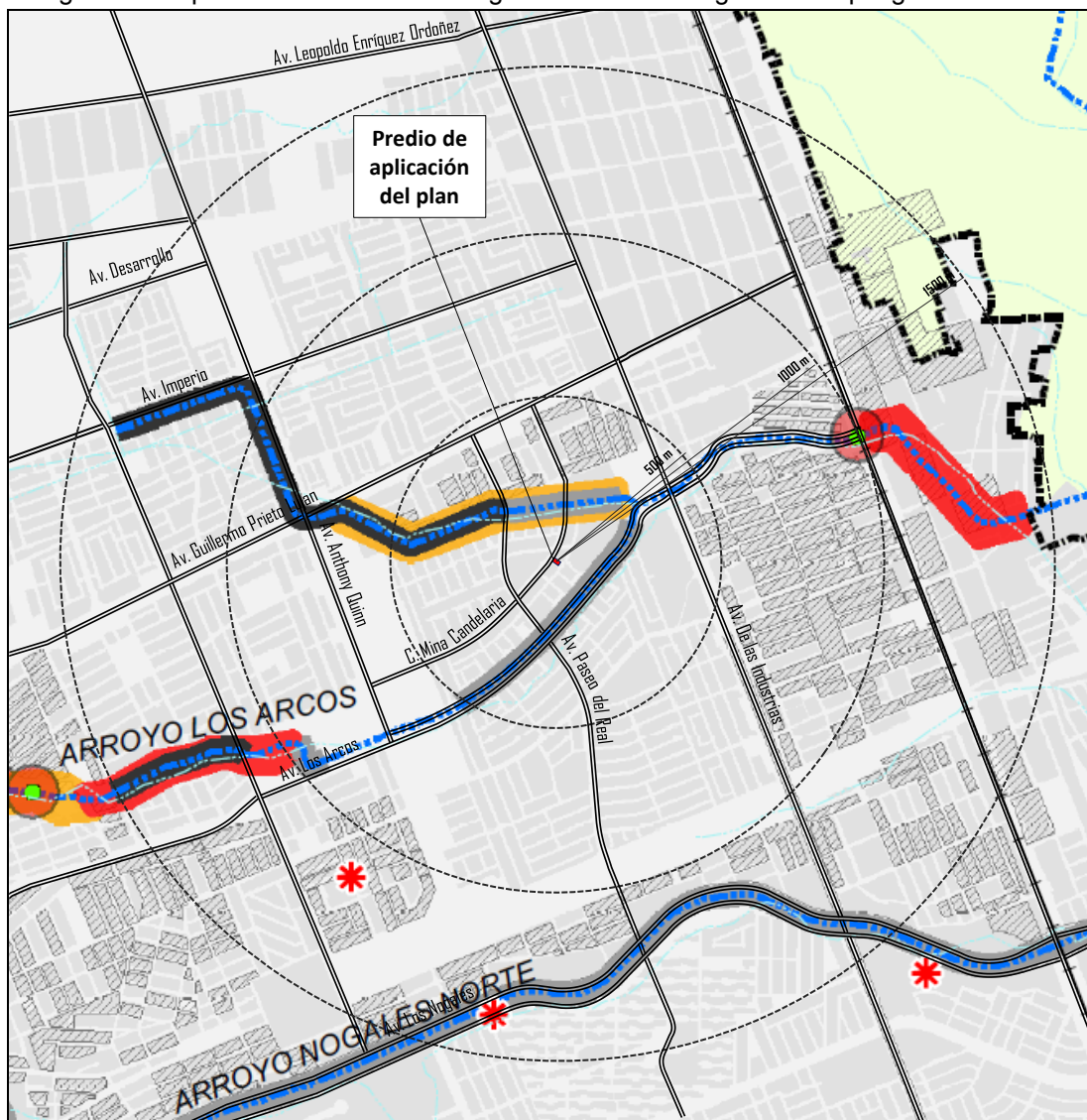
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de las vialidades de la zona con rumbo al arroyo Los arcos mediante su cauce a cielo abierto y en tramos con canalización, localizado a aproximadamente 150 m al sur del predio de aplicación del plan con rumbo al río Sacramento. El arroyo “Los arcos” tiene encauzamiento sobre la av. Imperio en el tramo entre la av. Hidroeléctrica Chicoasén y la av. Los arcos, hasta su integración con el río Sacramento.

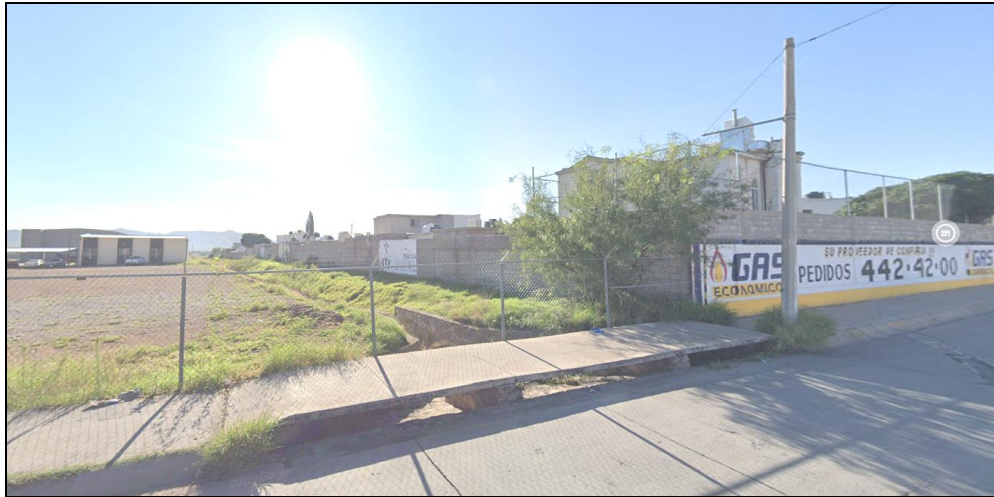
En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 56 y 57.

Imagen 56. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Imagen 57. Infraestructura pluvial, canalización del Arroyo Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Marzo 2025.

Riesgos Antropogénicos.

Al interior del polígono de análisis, se identifican diversos sitios cuyas actividades concentran personas como: templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 50 m. y 1500 m., con relación al predio. Sin embargo, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan, y el desarrollo de vivienda.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio de aplicación del plan, se localiza a una distancia a aproximada de 2,300 m al suroeste es una estación de gasolina sobre la av. Los arcos. Ver imagen 58.

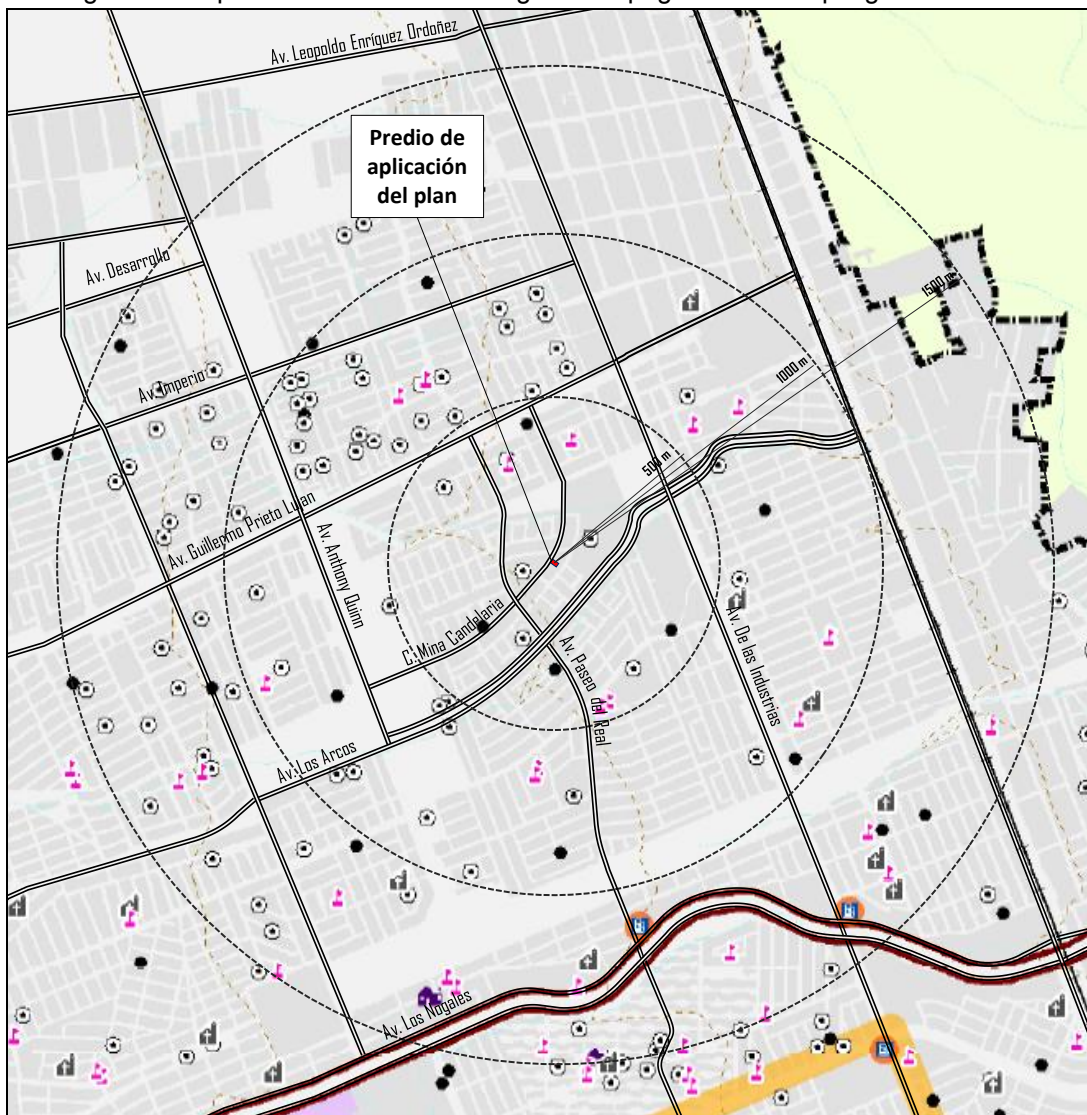
Imagen 58. Riesgo antropogénico, estación de gasolina en av. Los Arcos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Se identifica una ruta de transporte de residuos peligrosos sobre la trayectoria de la Av. Los Nogales localizada al sur del polígono de análisis, y a aproximadamente 1,200 m del predio de aplicación del plan. Ver imagen 59.

Imagen 59. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Al sur-oriente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 3. Su localización en la av. Homero, contigua al Parque Industrial Chihuahua, a aproximadamente 4.5 km, al sur poniente del predio de aplicación del plan.

La ruta de emergencia a través de la Av. Homero, continuando por la Av. Tecnológico, hasta la Av. Los Arcos y su continuación por la Av. Paseo del Real, hasta la calle Mina candelaria. Este recorrido genera un tiempo de aproximadamente 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias.

Identificación de impactos durante la etapa de operación de un establecimiento tipo “Bodega de uso particular”, existente en el predio

Metodología para identificar y evaluar impactos ambientales.

La evaluación de los impactos ambientales del predio con la operación del establecimiento tipo “Bodega de uso particular”, caracterizado como “Bodegas y Almacenes”, que se define en la categoría “*Comercio y Servicio Distrital*”, según el PDU visión 2040, séptima actualización, se determinó mediante el método de Leopold considerando una matriz de impactos modificados, para la identificación y valoración del proyecto motivo del presente estudio.

Para determinar los impactos urbanos que genere el establecimiento propuesto, se identificó la capacidad actual y futura de la infraestructura vial, agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; los servicios: alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública, otorgados por parte del municipio. La definición de las capacidades y factibilidades de dotación de la infraestructura urbana y los servicios públicos existentes en la zona donde se ubica el predio, determinaron las acciones requeridas para mitigar los impactos que generaría el proyecto.

Indicadores de impacto.

Los indicadores empleados para el análisis de impactos en la etapa de operación del establecimiento de tipo “Bodega de uso particular”, se seleccionaron para identificar el mayor número de ellos en el predio, considerando el contexto urbano, y su relevancia ambiental.

Lista de indicadores de impacto.

Para la operación del establecimiento existente en el predio, se determinó, el empleo de los siguientes indicadores:

Indicadores urbanos:

- Infraestructura vial,
- Infraestructura de Agua potable, y alcantarillado sanitario,
- Servicios Públicos,
- Hidrología, y Topografía,
- Equipamiento Urbano,

Los indicadores ambientales son:

- Agua,
- Suelo, Atmosfera,
- Paisaje
- Residuos.

Los impactos de tipo social y económico asociado al establecimiento tipo “Bodega de uso particular”, existente en el predio, se muestran a través de la generación de empleos directos e indirectos que propician una derrama económica en la localidad.

Descripción de impactos urbanos

Infraestructura vial.

- La Infraestructura vial existente en el contexto del establecimiento tipo “Bodega de uso particular”, existente en el predio, considera las dimensiones de la calle Mina Candelaria, colindante al predio, descritas en el apartado de estructura vial, que resulta suficiente para el flujo vehicular continuo, considerando el esquema de accesos, a través de esta calle, documentada en el análisis de impacto vehicular .
- El establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, no advierte impactos significativos en la operación futura de la calle 23.

Servicios Públicos.

- Se cuenta con el servicio de alumbrado público sobre la calle Mina Candelaria, dotado en la etapa de urbanización del fracciuonamiento donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El servicio de recolección de residuos sólidos (basura), está disponible durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio debido a que los residuos generados son típicos, y pueden ser colectados, trasladados y confinados en el Relleno sanitario, par parte del servicio de recolección municipal.
- Por su parte, el servicio de seguridad pública se provee en la etapa de funcionamiento, de manera continua a la zona donde se localiza del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, por parte de la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

Agua potable y Alcantarillado Sanitario

- La operación del establecimiento en el predio, no genera impactos negativos en la demanda y aportaciones de las redes de drenaje sanitario, y de agua potable existentes en la zona, para de desalojo la conducción del agua potable y de drenaje sanitario, debido a que la actividad existente, no genera desechos de aceites, o grasas.

Equipamiento urbano

- La operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, no generará demanda de equipamiento adicional a la existente en la zona, debido a que no genera una estancia permanente en el sitio.
- La oferta de equipamiento es atendida en las etapas programáticas establecidas en el PDU, Visión 2040, vigente, considerando los predios previstos en la zona de la ciudad, a través de la donación de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Topografía

- Debido a que la zona está urbanizada y consolidada, el establecimiento existente en el predio ha considerado las pendientes existentes, en la zona. Esta condición de edificabilidad en el sitio no representa un riesgo para la estabilidad del establecimiento, ni para los predios colindantes
- La operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio no genera alteraciones en la topografía o en las pendientes de la zona, ni las colindantes al predio de estudio.

Hidrología

- En la zona de estudio, no se advierten impactos negativos al predio que limiten la operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, causados por la existencia de los escurrimientos que recorre por las rasantes de las calles en la zona, con rumbo al río Chuviscar, con trayectoria hacia el río Chuviscar.
- El agua de lluvia captada al interior del predio será canalizada hacia la calle Mina Candelaria, para su conducción por pendiente sobre rasantes viales con rumbo al río Chuviscar. Esta condición no afecta al funcionamiento del establecimiento, por lo que no pone en riesgo las propiedades y población colindante al predio.

Impactos ambientales

Suelo

- Se considera un impacto permanente en el predio, toda vez que en la capa del suelo natural ya ha sido sustituida por una base de concreto en áreas de banquetas, generándose impermeabilidad en la etapa de creación de la colonia Santo Niño.
- Particularmente, la superficie del predio de aplicación del plan ha sido impactada durante la etapa de urbanización de la zona.

Agua

- La etapa de operación del establecimiento, se tendrá impacto poco significativo, en la cual se considera la instalación de sanitario para servicio de los usuarios, y por lo tanto no se generarán descargas residuales en el sitio. La zona cuenta con la red pública, operada por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, organismo de este servicio.

Atmósfera

- Se generará un impacto ocasional, provocado por la generación de partículas de polvo y emisiones provenientes de los vehículos que se empleen durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio.
- No se emplean equipos especializados que generen ruido, o vibraciones que afecten a los vecinos del predio contiguo.

Paisaje

- Las actividades previstas en la etapa de operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, no generarán un deterioro al paisaje del sitio; ya que el predio de estudio se ubica en zona urbana, la cual actualmente se encuentra, impactada y urbanizada previamente.
- La edificación no rebasa la altura indicada por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y las indicadas en la tabla de aprovechamiento urbano del PDU visión 2040, séptima actualización, de 8.50 m. o dos niveles, que predomina en la zona.

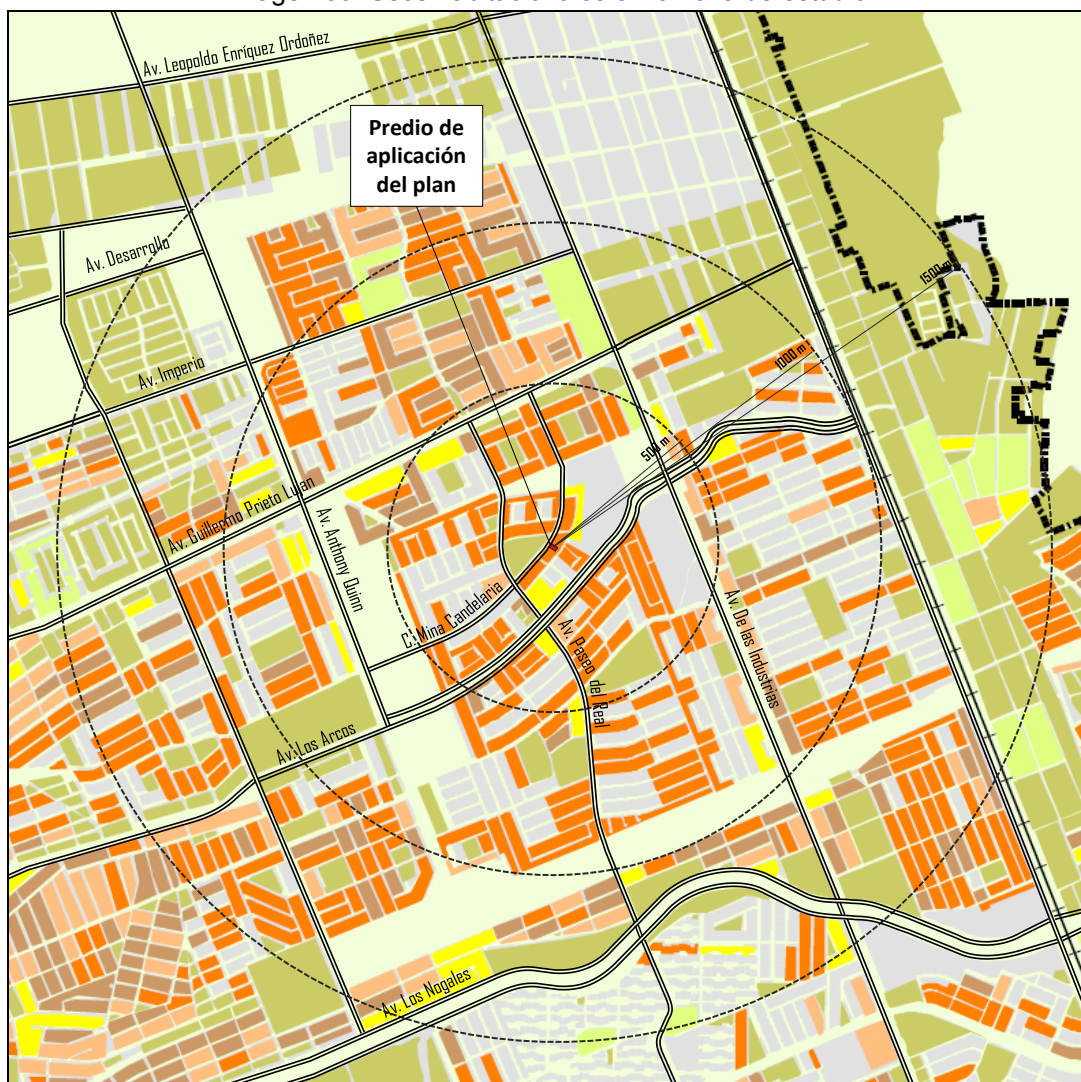
Residuos

- Durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, se generarán impactos menores, consistentes en los residuos de materiales generados durante esta etapa de operación como son: papel, y cartón que serán colectados y dispuestos para ser reciclados.
- Los desechos de tipo orgánico que se generen, serán dispuestos en el relleno sanitario de la ciudad, por medio del servicio de recolección y traslado de basura, por parte de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Los Olivos, Los Portales, Sahuaros, Juan Güereca, Magisterial solidaridad, Solidaridad popular, Nuevo triunfo, 20 aniversario, Campestre la carolinas, Montecarlo, Villa del Rey, y Villa del Real, entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H45 y H60, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 60.

Imagen 60. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. 2024. Marzo 2025.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la Av. Los Arcos, y la Av. Paseo del Real.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, cumple con el lote mínimo y el frente mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

Se observa que existen predios con uso habitacional que cuentan con aprovechamiento de tipo comercial, servicios o mixto. Estos usos predominan en el polígono de estudio, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 61.

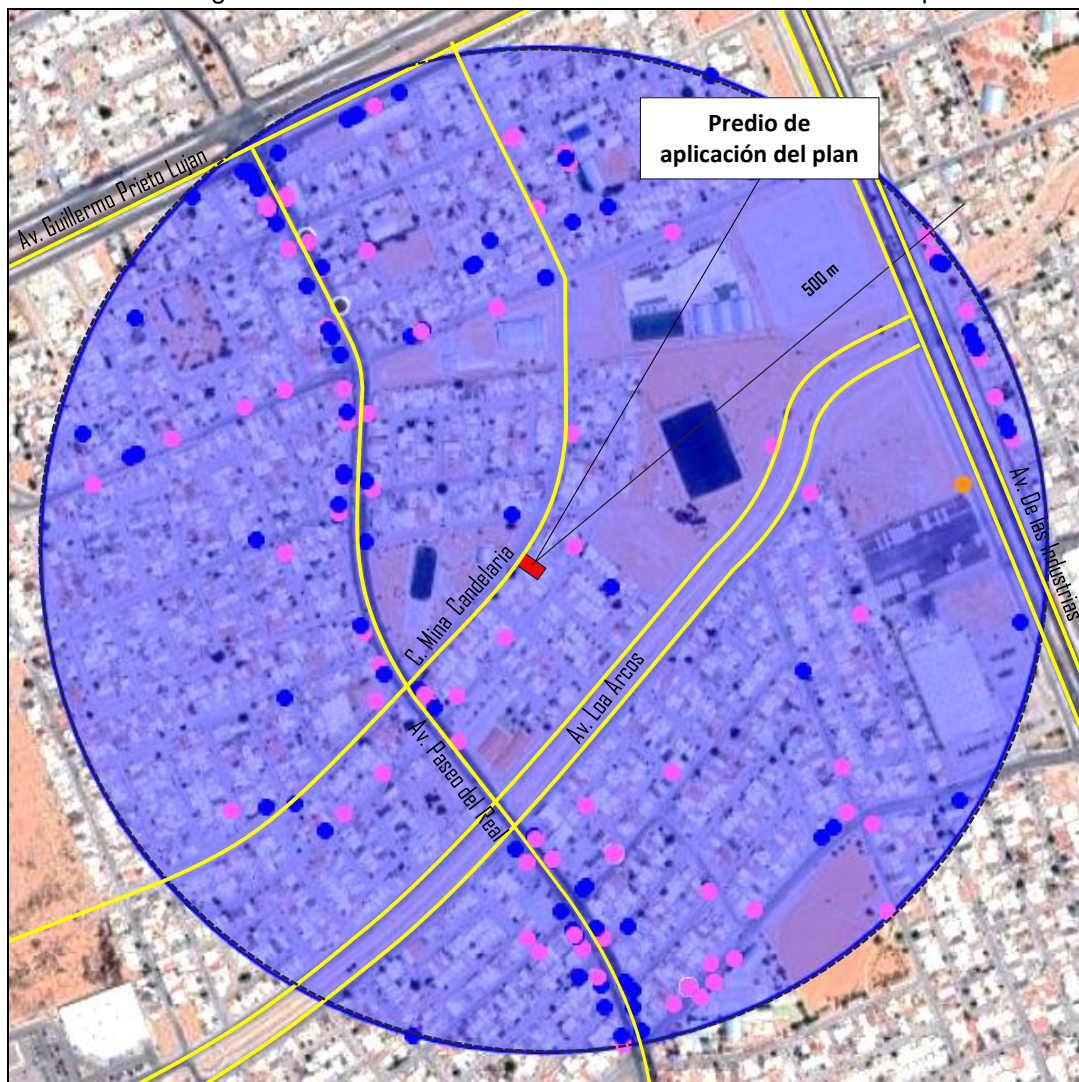
Imagen 61. Usos de suelo en la zona entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, Bing Maps 2025, y PDU visión 2040, Marzo 2025.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento para comercio, servicios y mixtos en lotes con el uso de suelo Habitacional en torno al predio de aplicación del plan, establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 62, y tabla 3

Imagen 62. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H45 a 500 m en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, Bing Maps 2021, y datos de campo. Marzo 2025.

Tabla 3. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H45 a 500 m en torno al predio de estudio.

Unidades económicas	Distancia a 500 m
Comercio al por mayor	21
Comercio al por menor	61
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	7
Servicios profesionales, científicos y técnicos	8
Servicios educativos	3
Servicios de salud y de asistencia social	4
Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos	1
Información en medios masivos	3

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Marzo 2025.

A continuación, se presenta una descripción de varios casos identificados dentro de un rango de 500 metros en torno al predio de aplicación del plan. Ver imagen 63, y tabla 4.

Imagen 63. Predios con giros diferentes a uso Habitacional H45, cercanos al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021, y datos de campo. Marzo 2025.

Tabla 4. Giros comerciales en predios con uso habitacional H45 cercanos al predio de estudio.

No. Caso	Giro	Uso de suelo		Superficie	Ubicación	Jerarquía vial
		PDU	Existente			
1	Tienda de ropa, Barbería "Kraken"	Habitacional H45	Comercio y servicios	184.48	Av. Paseo del Real	Local
2	Venta e instalación equipos electrónicos	Habitacional H45	Comercio y servicios	181.92	Av. Paseo del Real	Local
3	Dulcería y artículos para fiestas	Habitacional H45	Comercio y servicios	173.00	Av. Paseo del Real	Local
4	Locales comerciales	Habitacional H45	Comercio y servicios	126.87	Av. Paseo del Real	Local
5	Venta de uniformes médicos	Habitacional H45	Comercio y servicios	127.59	Av. Paseo del Real	Local
6	Ferretería / Locales comerciales	Habitacional H45	Comercio y servicios	121.21	C. Mina Candelaria	Local
7	Elaboración y venta de alimentos	Habitacional H45	Comercio y servicios	135.00	C. Mina Candelaria	Local
8	Taller de mecánica automotriz	Habitacional H45	Comercio y servicios	128.00	C. Mina Candelaria	Local
9	Tienda de abarrotes	Habitacional H45	Comercio y servicios	63.25	C. Mina Candelaria	Local
10	Ferretería / venta de agua	Habitacional H45	Comercio y servicios	135.64	Av. Paseo del Real	Local

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Marzo 2025.

El caso 1: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Paseo del Real, al suroeste del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo “Tienda de Ropa / Barbería”. El predio tiene una superficie aproximada de 184.48 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 64.

Imagen 64. Vista del caso 1, Tienda de Ropa / Barbería.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 2: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Paseo del Real, al suroeste del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo “Venta e instalación de equipos electrónicos”. El predio tiene una superficie aproximada de 181.92 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso Habitacional H45. Ver imágenes 65.

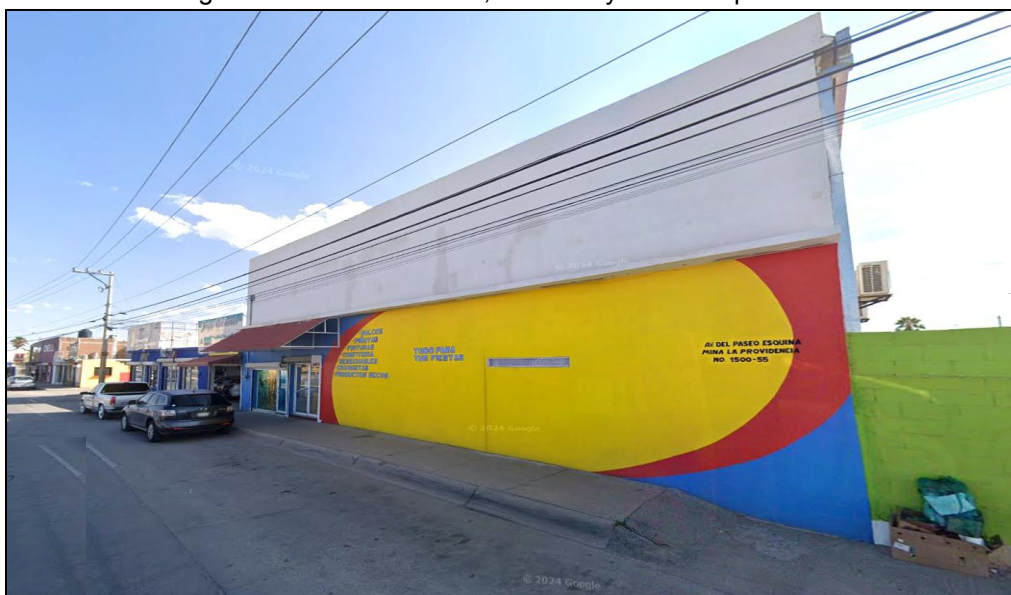
Imagen 65. Vista del caso 2, Venta e instalación de equipos electrónicos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025

El caso 3: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Paseo del Real, al suroeste del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo “Dulcería y artículos para fiestas”. El predio tiene una superficie aproximada de 173.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 66.

Imagen 66. Vista del caso 3, Dulcería y artículos para fiestas



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 4: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Paseo del Real, al noroeste del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo “Locales comerciales”. El predio tiene una superficie aproximada de 126.887 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 67.

Imagen 67. Vista del caso 4, Locales comerciales.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 5: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Paseo del Real, al noroeste del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Venta de uniformes médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 127.59 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 68.

Imagen 68. Vista del caso 5, Venta de uniformes médicos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 6: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Mina Candelaria, al suroeste del predio de aplicación del plan. Corresponde a un establecimiento tipo Ferretería / Locales comerciales. El predio tiene una superficie aproximada de 121.21 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 69.

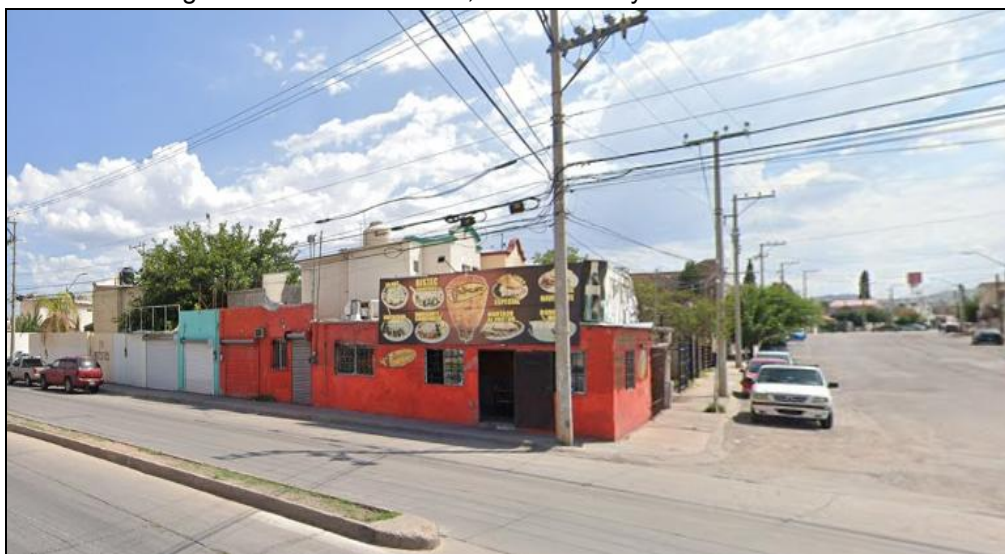
Imagen 69. Vista del caso 6, Ferretería / Locales comerciales.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 7: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Mina Candelaria, al suroeste del predio de aplicación del plan Corresponde a un establecimiento tipo “Elaboración y venta de alimentos”. El predio tiene una superficie aproximada de 135.00 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 70.

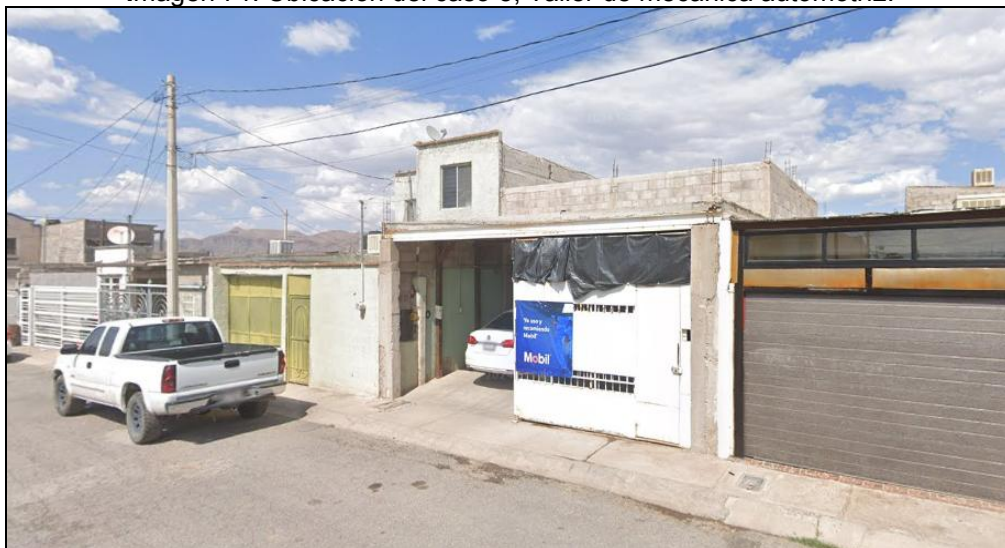
Imagen 70. Vista del caso 7, Elaboración y venta de alimentos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 8: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Mina Candelaria, al noreste del predio de aplicación del plan Corresponde a un establecimiento tipo “Taller de mecánica automotriz”. El predio tiene una superficie aproximada de 128.00 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 71.

Imagen 71. Ubicación del caso 8, Taller de mecánica automotriz.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 9: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Mina Candelaria, al suroeste del predio de aplicación del plan Corresponde a un establecimiento tipo "Tienda de abarrotes". El predio tiene una superficie aproximada de 128.00 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 72.

Imagen 72. Vista del caso 9, Tienda de abarrotes.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

El caso 10: Uso de suelo Habitacional H45; localizado en la Calle Mina Candelaria, al suroeste del predio de aplicación del plan Corresponde a un establecimiento tipo "Ferretería / venta de agua". El predio tiene una superficie aproximada de 135.64 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. Ver imágenes 73.

Imagen 73. Vista del caso 10, Ferretería / venta de agua.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Predio de estudio. El predio de estudio propuesto para el cambio de uso de suelo de suelo a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0", cuenta con una superficie de 125.753 m², se localiza en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, en la ciudad de Chihuahua. El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45.. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Mina Candelaria. Ver imágenes 74 y 75.

Imagen 74. Ubicación del predio de estudio, Calle Mina Candelaria No 1914.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen 75. Vista del predio de aplicación del plan por la calle Mina Candela.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

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

En este predio se pretende el reconocimiento de un establecimiento tipo "*Bodega de uso particular*", cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76 Vialidad colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen 77. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025

Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo Habitacional H45, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, en una zona que tiene predios con uso habitacional, compatibles con el uso “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0” solicitado para el predio de aplicación del plan.
- El predio cuenta con frente a la calle Mina Candelaria, lo que permite tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Av. Paseo del Real, Av. Guillermo Prieto Lujan, y Av. Los Arcos hacia la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa-Tecnológico.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2. Particularmente, el predio de aplicación del plan cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el reconocimiento de una bodega de uso particular existente en el predio.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población mediante la cobertura de los servicios de: educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública mediante la Estación de Bomberos norte.
- Se identifica un riesgo de tipo antropogénico localizado a aproximada 2,300 m al suroeste distante del predio de aplicación del plan, y que corresponde a una estación de gasolina localizada en av. Los arcos, y que no representa un riesgo para el desarrollo de vivienda en el predio.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, asigna el uso Habitacional H45 y H60 en la zona, se presentan predios que albergan comercios y servicios o de tipo Mixto.

La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 para el predio identificado como Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², y así, cumplir con la normatividad urbana para el reconocimiento de una bodega de uso particular existente en el predio.

IV. NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruentes con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. De manera particular, su compatibilidad con el uso Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, propuesto para el **“reconocimiento de una bodega de uso particular”** existente en el predio ubicado en calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2 con una superficie de 125.753 m².

Visión

Promover el **“reconocimiento de una bodega de uso particular”** existente en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Habitacional H45 a “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, compatible con usos habitacionales existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, para el predio ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la mixtura de usos de suelo en el predios que cuentan con infraestructura y servicios urbanos.
- Propiciar la compatibilidad del predio con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”.

Políticas de Desarrollo

La propuesta de uso de suelo “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, se orientan al aprovechamiento de un predio urbanizado que cuenta con infraestructuras y servicios para el reconocimiento de una bodega de uso particular.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo mediante el uso “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, se orienta a la consolidación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, cumplimiento así con la normatividad establecida por el PDU, visión 2040, séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el desarrollo urbano

El PDU visión 2040, séptima actualización considera para la categoría de Usos Mixtos, y particularmente para el uso de suelo Mixto Intenso (MI) los siguientes criterios:

- **Se ubicarán dentro de los polígonos y áreas de influencia, el centro y subcentros urbanos, corredores estratégicos y centros distritales.**

El modelo polí-céntrico de la estrategia urbana, define que el área de influencia del subcentro Centro Norte. De manera particular, el predio de aplicación del plan se localiza dentro, del área de influencia del “Centro Norte”, permitiendo la viabilidad de este uso de suelo.

- **Se permite regularización en vialidades locales en el caso de situación de hecho.**

Esta consideración atiende el caso de “reconocimiento de una bodega de uso particular” existente en el predio motivo del presenta cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0.

Compatibilidad de uso de suelo uso mixto

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos, de conformidad con las políticas y objetivos, descritos en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo”, en la cual se considera dentro del giro “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” en la categoría “Bodegas y Almacenes” para el reconocimiento de un establecimiento tipo “Bodega de uso particular” para el uso de suelo “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 5.

Tabla 5. Compatibilidad de uso de suelo, bodegas y almacene.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Oficinas de más de 300 m2	P	6	X	6	6
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6,10,13	6,10,13	X	6,10,13	6,10,13
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2,10	2,10	X	2,10	2,10
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P	P	X	1	1
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2	X	X	X	X
	Estaciones de radio y TV	P	P	X	10	10
	Agencia automotriz	6	6	X	6	6
	Venta de vehículos y maquinaria	6	6	X	6	6
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P	8	8	P	P
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento con refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2,6,8	X	X	X	X

Fuente: “Tabla de compatibilidad de uso de suelo”, PDU visión 2040 séptima actualización. 2021. Enero 2023.

Dosificación para aprovechamiento de uso Mixto

La normatividad establecida para los usos Mixtos en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, como: superficie **mínima de predio 120 m²**, y el **Frente mínimo de 10.00 m** para el caso **Mixto Intenso (MI)**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 125.753 m²**, y un **frente total de 7.00 m** hacia la calle Mina Candelaria para el establecimiento de tipo “Bodega de uso particular”, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto.

Código	Viv/Ha (Máx)	Hab/Ha	Lote Mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/ fondo/ lateral	ESTACIONAMIENTO
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	SR	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Cuidad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15.00	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20.00	SP	SR	
MSII	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: PDU, visión 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Normatividad vialidad.

El Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las dimensiones de las calles que conforman la estructura vial para la ciudad de Chihuahua. de tipo local. Ver tabla 7.

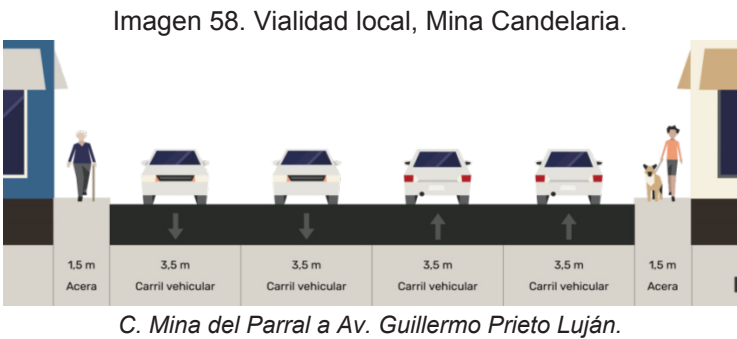
Tabla 7. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Marzo 2025.

La calle Mina Candelaria fue constituida como vía pública en la creación del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2, previo a la definición de secciones establecida según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, que establece una sección mínima de 13.00 m, como se describe en el apartado de Diagnóstico.

La calle Mina Candelaria; es una vialidad local, con sección de 17.00 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 58.



Cajones de estacionamiento

Según el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, se considera que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología.

De manera particular, para dotar de cajones de establecimiento al interior del predio de aplicación del plan se considera la tipología II.2.1 Almacenamiento y abasto, requiere 1 cajón por cada 200 m2 construidos, requiriendo un total de 1 cajón. Ver tabla 8.

Tabla 8. Requerimiento de cajones de establecimiento en el predio de análisis.

Predio	Superficie m2		No. Cajones	
	terreno	construcción	Reglamento	Requeridos
Área almacenamiento		94.680	1 por cada 200 m2 construidos	1
Área oficina		10.000	2 por cada 40 m2 construidos	1
	125.753			2

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Marzo 2025

La actividad existente al interior del predio de aplicación del plan, no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que no la modifica en su sección vehicular, ni en las áreas de banqueta de la calle Mina Candelaria que colinda el predio, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

Movilidad y radios de giro

El aprovechamiento del predio establece el empleo de vehículos motorizados tipo automóvil y camioneta, donde las características de la edificación permite alojar a los vehículos por sus dimensiones, así como la sección vial de 17.00 metros en la calle Mina Candelaria, permite el desarrollo de los radios de giro considerados para este tipo de vehículos, según la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Ver tabla 9.

Tabla 9. Dimensionamiento de los vehículos motorizados (extracto)

Nomenclatura	Nombre	Número de ejes	Largo cm	Ancho cm	Altura cm	Radio de giro
DE - 335	Automovil	2	580	214	167	732

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.

Accesibilidad peatonal

Las condiciones viales existentes alrededor del predio de aplicación del plan ubicado en la calle Mina candelaria, se describen en el apartado de diagnóstico, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

La calle Mina Candelaria definida en la normatividad como vialidad de tipo local, presenta una sección vial total de 18.50 m, en el tramo donde se ubica el predio de aplicación del plan, considerando el espacio destinado para la circulación peatonal por medio de las banquetas laterales, considera una sección de 1.50 m.

Particularmente, la norma “NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación”, considera en su apartado 5.5. *Vocación de las vías: forma función y uso*: establece que las vías terciarias tienen un carácter estrictamente local, su objetivo primordial es de habitabilidad, brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados, definiendo sus principales características operacionales y geométricas. Ver tabla 10.

Tabla 10. Características operacionales y geométricas de las vías terciarias.

características	Valor
Valor de servicio máximo (vehículos/hora/carril)	menor a 400
Límite de velocidad	30 Km/h
Derechos de vía	6 a 15 m
Ancho de carril	2.50 a 3.00 m
Ancho de banqueta	2.50 m (mínimo)
Pendiente máxima recomendada	15%
Número de carriles efectivos de circulación	máximo 2 por sentido

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.

Infraestructura.**Agua potable**

El abastecimiento se provee a través de la red de infraestructura que cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio.

Alcantarillado sanitario.

Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se conecta a la red por medio de la calle Mina Candelaria, y que conduce las descargas hacia el arroyo Los arcos, con rumbo a la Planta de tratamientos de aguas residuales norte.

Energía eléctrica.

La distribución se otorga por medio de la red de alta tensión de 220 kva, localizada sobre la calle Hidroeléctrica Chicoasen, y que provee el servicio a la zona norponiente de la ciudad, y a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis.

Drenaje pluvial.

Los escurrimientos pluviales de donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo Los arcos que cruza la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano identificado como calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², para el reconocimiento de una bodega de uso particular dentro del giro “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0.

El cambio de uso de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad.

La propuesta de uso de suelo “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0” para el predio de aplicación del plan, estará sujeta normativamente a las disposiciones de “*Compatibilidad de Usos de Suelo*”, y de “*Dosificación de Uso de suelo y Normatividad de Usos Mixtos*”, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

Objetivo general

Promover la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano identificado como calle Mina Candelaria No. 1914 del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², para el reconocimiento de una bodega de uso particular al interior del predio mediante el uso Mixto Intenso (MI) y COS 1.0.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, se sustenta en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, considerando las estrategias siguientes:

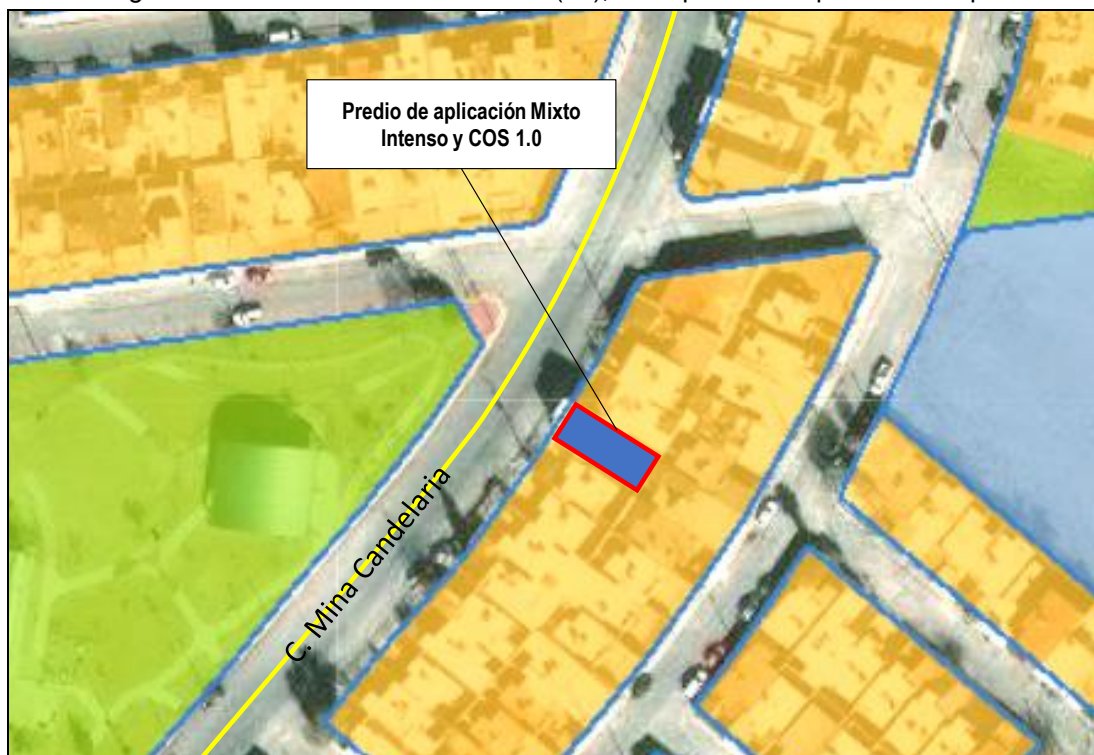
- La convivencia del uso propuesto es compatible con la vivienda existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del Fraccionamiento Villa del Real III Etapa, Fase N-2,.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras.
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización a través de la consolidación de la zona.

Estrategia de uso de suelo

El predio de aplicación del plan identificado como Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III Etapa, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², tiene el uso de suelo Habitacional H45, y se propone cambiar a “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, para el reconocimiento de una “Bodega de uso particular:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H45 existente, y el uso Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU Visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 59

Imagen 59. Uso de suelo Mixto Intenso (MI), en el predio de aplicación del plan.

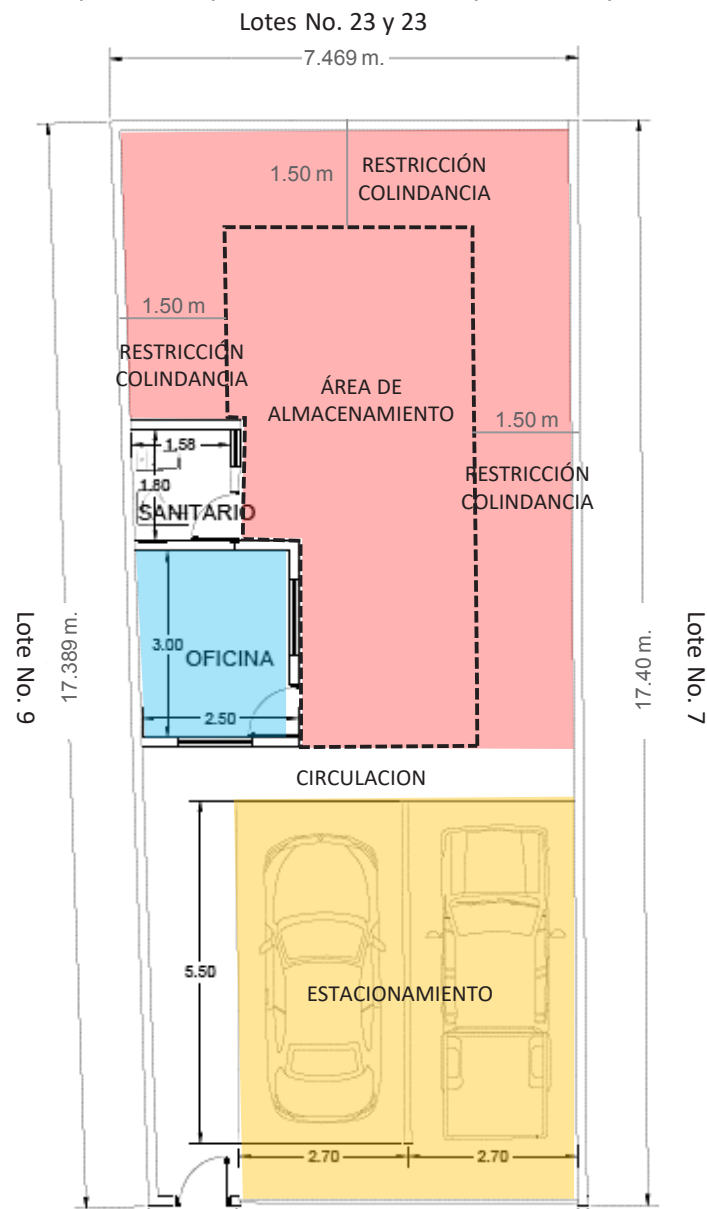


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Estrategia de ocupación del predio

El uso de suelo Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, se orienta al reconocimiento de un establecimiento tipo “Bodega de uso particular” existente en el predio de aplicación del plan con el giro “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, según el PDU visión 2040 séptima actualización, el cual tiene una superficie de 125.753 m², y frente a la calle Mina Candelaria. Ver Imagen 60 a 61, y tabla 11.

Imagen 60. Esquema de aprovechamiento en el predio de aplicación del plan.



C. Mina Candelaria

Fuente: Información proporcionada por el promotor. Marzo 2025.

Tabla11. Aprovechamiento existente en el predio, planta baja.

Áreas	Superficie m2
Superficie del predio	127.753
Superficie total construida	127.753
Superficie oficina	10.573
Superficie bodega	94.680
Superficie circulaciones	11.250
Superficie estacionamiento	11.250

Fuente: Elaboración propia. Marzo 2025

Imagen 61. Aprovechamiento de bodega en el Vista del predio de aplicación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

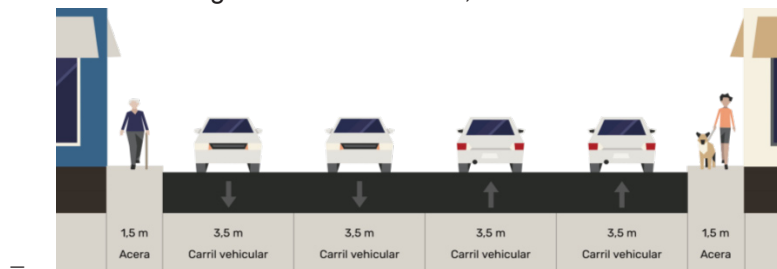
Estrategia de estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de aplicación del plan es la Calle Mina Candelaria, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el reconocimiento de un establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, comunicando esta zona.

La propuesta de cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial en la Calle Mina Candelaria, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación del fraccionamiento.

La calle Mina Candelaria; es una vialidad local, con sección de 17.00 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 62.

– Imagen 62. Vialidad local, Mina Candelaria.



– C. Mina del Parral a Av. Guillermo Prieto Luján.

– Fuente: Información de campo.

Para la etapa de funcionamiento del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio de aplicación del plan, se cuenta con estacionamiento con capacidad para 2 cajones de estacionamiento ubicado en calle Mina Candelaria No. 1914, y cumplir así con la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua. así como el esquema de accesos por la calle Mina Candelaria. Ver Imagen 95.

Estrategia de cajones de estacionamiento

La estrategia de cajones de estacionamiento para el giro existente en el predio de aplicación del plan, atiende los requerimientos del Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, el cual establece que las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde de acuerdo a su tipología.

Para el caso del establecimiento al interior del predio de aplicación del plan se considera la tipología II.2.1 Almacenamiento y abasto, requiere 1 cajón por cada 200 m² construidos, requiriendo un total de 1 cajón. Ver tabla 12.

Tabla 12. Requerimiento de cajones de establecimiento en el predio de análisis.

Predio	Superficie m ²		No. Cajones	
	terreno	construcción	Reglamento	Requeridos
Área almacenamiento		94.680	1 por cada 200 m ² construidos	1
Área oficina		10.000	2 por cada 40 m ² construidos	1
		125.753		2

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Marzo 2025

Para atender esta condición, se considera definir espacio para acomodo de cajones de estacionamiento, al interior del predio de aplicación del plan, se propone el empleo de 2 cajones de estacionamiento.

Estrategia de radios de giro

La estrategia de accesibilidad al predio de aplicación del plan con el establecimiento tipo “Bodega de uso particular” considera el manejo de vehículos motorizados tipo automóvil, donde la sección vial de 17.00 metros en la calle Mina Candelaria, permite el desarrollo de los radios de giro considerados para este tipo de vehículos, según la NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Ver tabla 13.

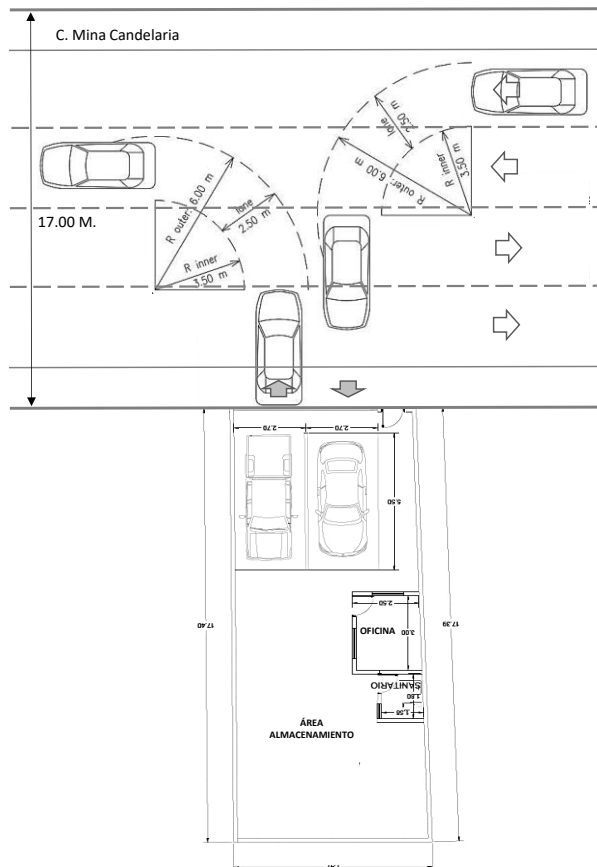
Tabla 13. Dimensionamiento de los vehículos motorizados (extracto)

Nomenclatura	Nombre	Número de ejes	Largo	cm	Ancho	Altura	cm	Radio de giro
DE - 335	Automovil	2	580		214	167		732

Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.

En el esquema se ilustra los radios de giro de los vehículos motorizados a emplearse en el establecimiento los cuales pueden realizarse de acuerdo a las características físicas existentes en la calle Mina Candelaria. Ver imagen 63.

Imagen 63. Esquemas de radios de giro en calle Mina candelaria.



Fuente NOM-004-SEDATU-2023. Estructura y diseño para vías urbanas. Junio 2025.

Estrategia de accesibilidad al predio

El giro propuesto para el predio de aplicación del plan considera el uso de vehículos tipo automóvil “sedán” y camioneta tipo “pick up”, de dos ejes para uso personal del propietario, y para transporte de mobiliario Ver imagen 64.

Imagen 61. Aprovechamiento de bodega en el Vista del predio de aplicación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Imagen 61. Aprovechamiento de bodega en el Vista del predio de aplicación.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2024. Marzo 2025.

Estrategia de Infraestructura

Con la obtención del uso de suelo solicitado, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Mina candelaria, compatible con el uso de suelo Mixto Intenso (MI) y COS 1.0 solicitado, y que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos según la norma establece en el PDU, visión 2040, séptima actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras vialidades, a la calle Mina Candelaria donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará a la red de drenaje sanitario existente en la calle Mina Candelaria, con rumbo hacia la planta de tratamiento norte.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 220 kva, existente en la calle Hidroeléctrica Chicoacén.

Estrategia de medidas de prevención y/o mitigación propuestas para la “*bodega de uso particular*”, existente en el predio.

Limpieza:

- La etapa de operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, caracterizado como “*Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas*”, que se define en la categoría “*Bodegas y Almacenes*”, contempla la utilización del servicio de recolección de basura otorgado por la Subdirección de Recolección, de la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

Mantenimiento:

- Se considera la revisión y el mantenimiento periódico de las instalaciones que serán empleadas durante la etapa de operación del establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”. Tales como instalación hidrosanitaria, para muebles sanitarios, y eléctrica para las instalaciones de iluminación y aparatos eléctricos de uso ordinario.
- En el establecimiento no hay procesos de industriales, por lo que no se requieren equipos especiales.

Reciclaje:

- En lo posible, se realizará la reutilización y reciclado de los materiales empleados durante la etapa de operación de establecimiento tipo “*Bodega de uso particular*”, existente en el predio, caracterizado como “*Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas*”, que se define en la categoría “*Bodegas y Almacenes*”. Las actividades al interior del predio no generan residuos peligrosos.
- Estos residuos generados consisten en papel derivado de las actividades en el área de oficina.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, para el predio urbano, identificado como Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III, Fase N-2, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 125.753 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo PDU visión 2040, séptima actualización.

El uso de suelo promovido para el predio de aplicación del plan localizado en el Lote 8, Manzana 66, ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III, Fase N-2, promueve el reconocimiento de una bodega de uso particular existente en el predio de aplicación del plan que cuenta con infraestructura, y servicios.

Así mismo, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante el aprovechamiento urbano similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU visión 2040, séptima actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio de aplicación del plan cuenta con escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el uso solicitado.

Con la autorización de cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo para el uso "Mixto Intenso (MI) y COS 1.0", para el predio ubicado en la calle Mina Candelaria No. 1914 del Fracc. Villa del Real III, Fase N-2.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, en el predio con una superficie de 125.753 m², y con frente de 7.00 m con respecto a la calle Mina Candelaria, permitiendo así, el aprovechamiento existente de conformidad con la normatividad urbana según el propio Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

La etapa operacional prevé cajones de estacionamientos al interior del predio, de conformidad con el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, para obtener la licencia de uso de suelo, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 14.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo “Mixto Intenso (MI) y COS 1.0”, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 14. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto Intenso (MI) y COS 1.0					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto Intenso (MI) y COS 1.0				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto Intenso (MI) y COS 1.0					X	

Fuente: Elaboración propia, Marzo 2025.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, promueve el desarrollo de una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

En base a lo anterior, la aprobación del cambio de uso de suelo propuesto, de Habitacional H45 a Mixto Intenso (MI) y COS 1.0, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

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

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Última reforma publicada DOF 04-06-2012.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, Séptima actualización. Folleto anexo al Periódico oficial del Estado No. 24, 23 de marzo de 2024.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

PLANOS

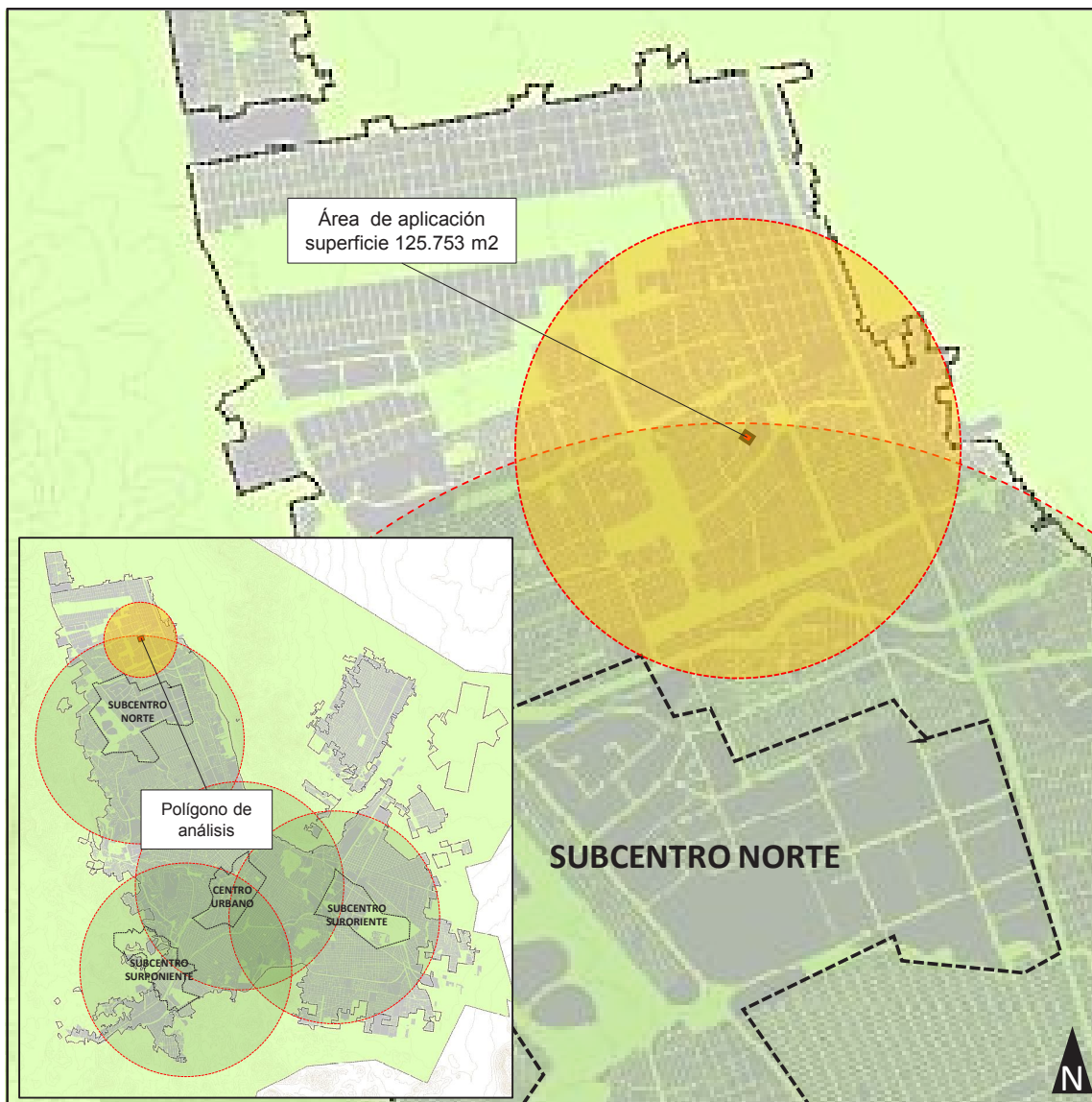
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana: Llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04-Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Secciones viales
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

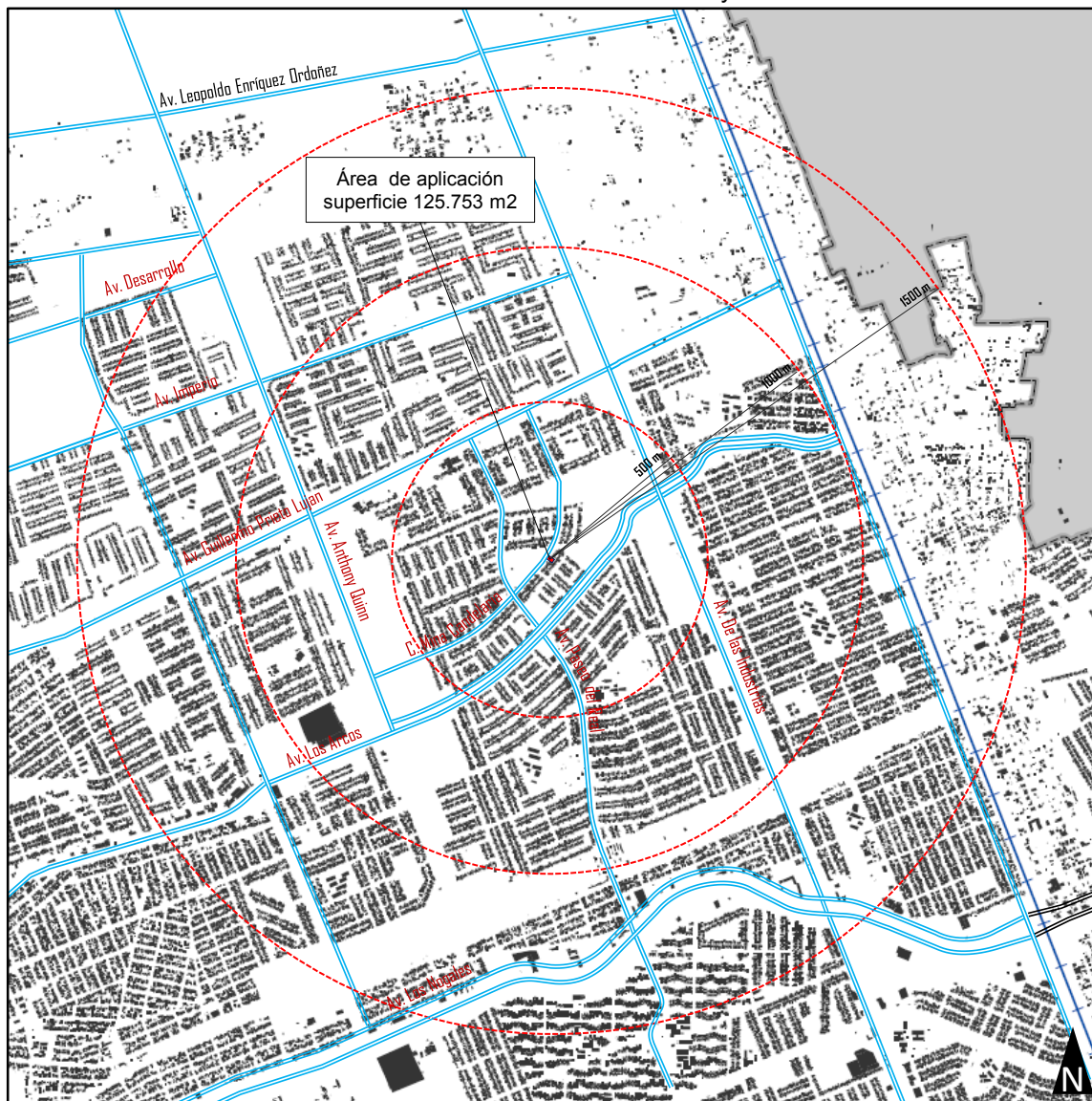


Simbología	
Relieve — Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	Area para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme

Estructura Urbana		MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"		D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Unidades de Gobierno

Limite del Área Urbana

Limite del Centro de Población

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Catastro

Traza Urbana

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)

MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”

D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-3 Topografía y Pendientes



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0 - 2 %)

Pendiente muy suave (2 - 5 %)

Pendiente (5 - 12 %)

Pendiente Moderada (12 - 18 %)

Pendiente Fuerte (18 - 30 %)

Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes

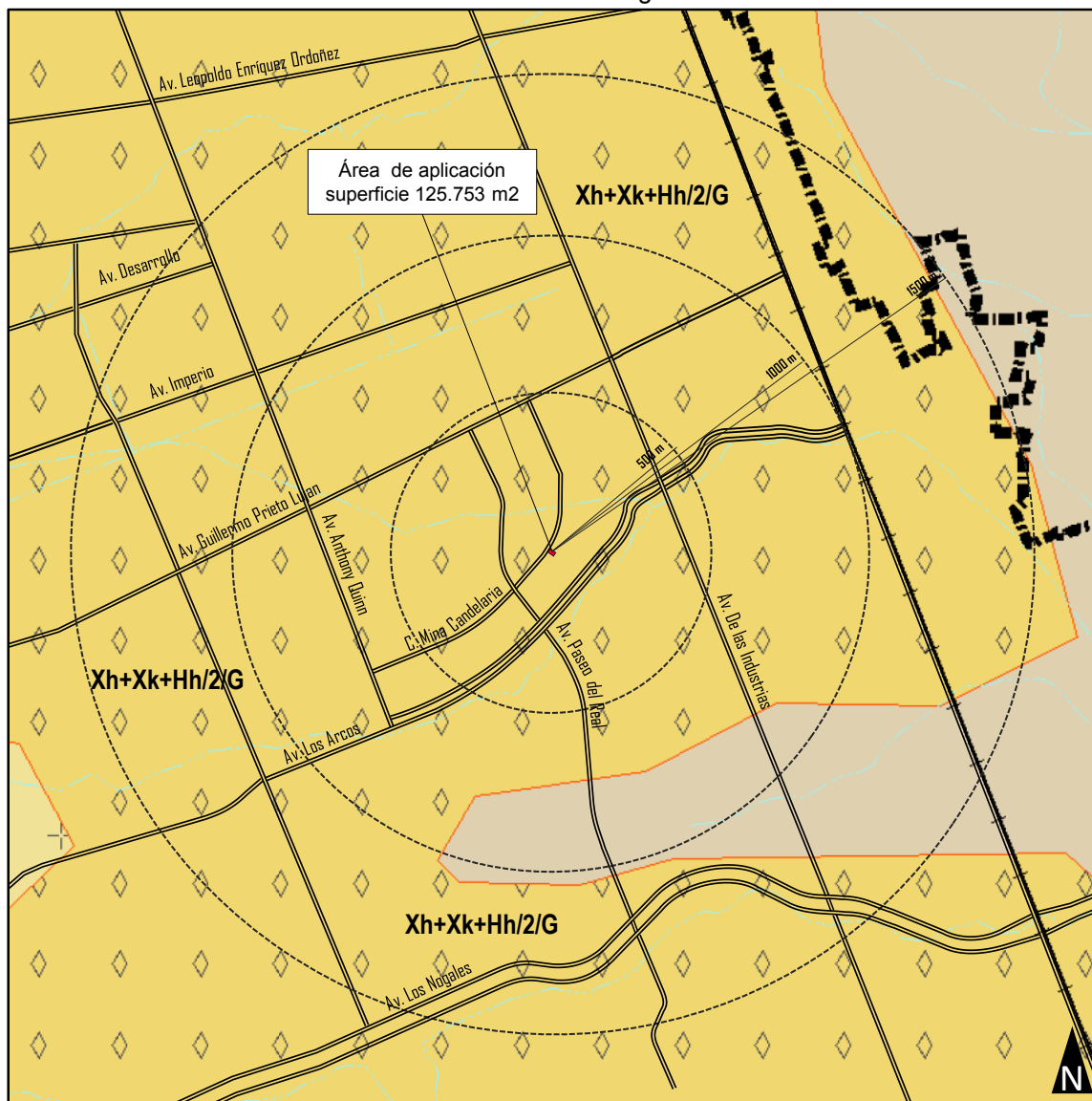
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
"CALLE MINA CANDELARIA – 1914"

D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-4 Edafología.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo Castañozem Lúvico Háptico Cálcico Feozem Háptico Fluvisol Eútrico Calcarío Litosol Regosol Calcarío Eútrico Rendzina Solonchak Vertisol Crómico Xerosol Cálcico Háptico Lúvico Yermosol Cálcico Lúvico	Fases Físicas Gravosa Lítica Lítica Profunda Pedregosa Petrocálica Petrocálica Profunda Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3	Fases Químicas (hasta 100 cm. de profundidad) Salina (de 4 a 16 cm. de profundidad) Fuertemente Salina (Mayor de 16 cm. de profundidad) Sódica (de 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable) Salina Sódica Salina Fuertemente Sódica Fuertemente Salina Sódica Fuertemente Salina Fuertemente Sódica Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por DGG (INEGI)
-----------------------------------	---	--	--	--

Edafología

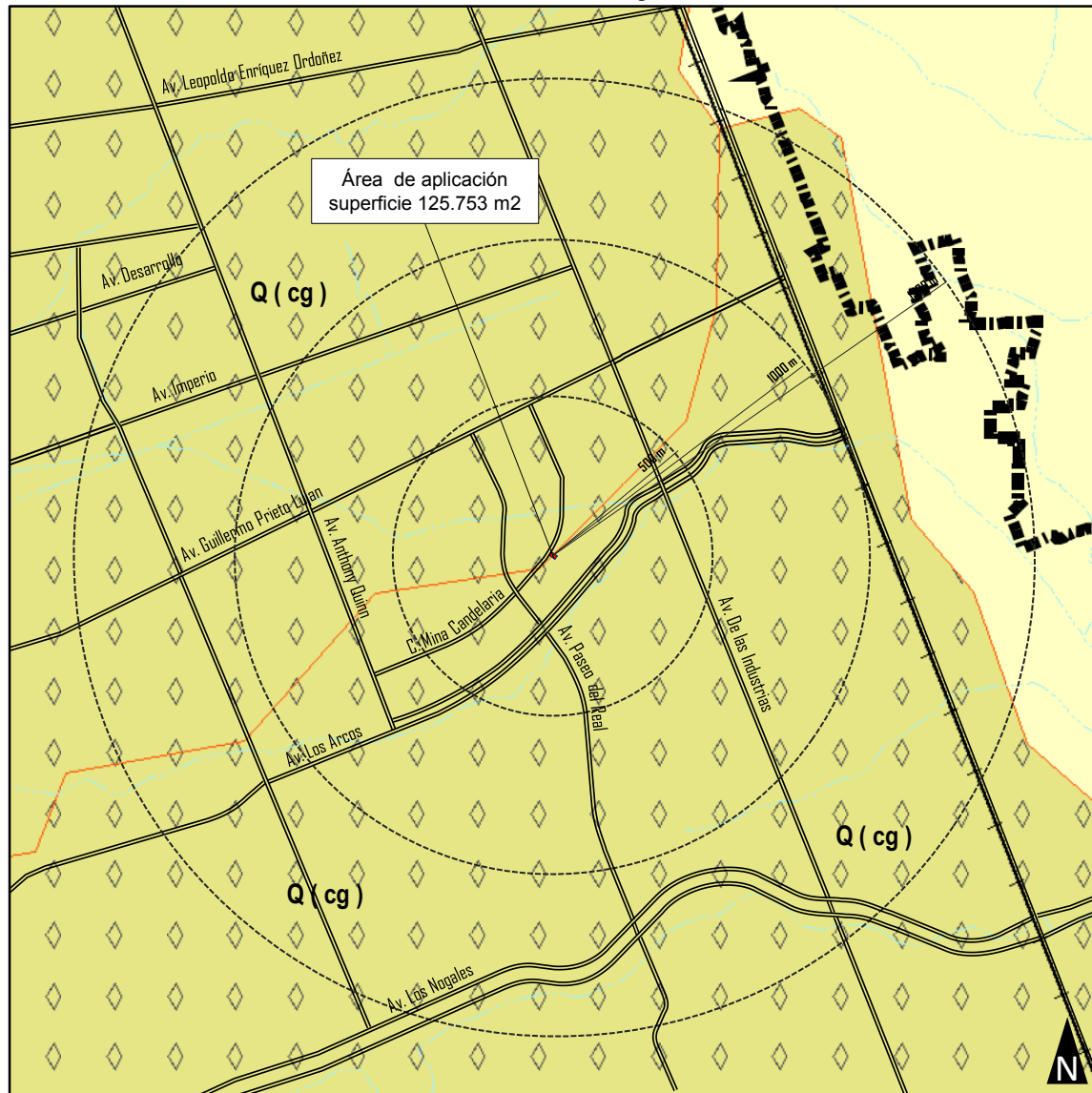
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”

D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Geología.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas

Si Sienita
Gr Granito
Gd Granodiorita
Mz Monzonita
D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas

R Riolita
R-Ta Riolita-Toba ácida
A Andesita

B Basalto
Ta Toba ácida
Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias

cz Caliza
vc Volcanoclástico
lu-ar Lutita-Arenisca
cz-y Caliza-Yeso
cz-lu Caliza-Lutita
ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
ar-cg Arenisca-Conglomerado

lu Lutita
ar Arenisca
cg Conglomerado

Rocas Metamórficas

Gn Gneis

Suelos

al Aluvial
la Lacustre
eo Eólico

Geología

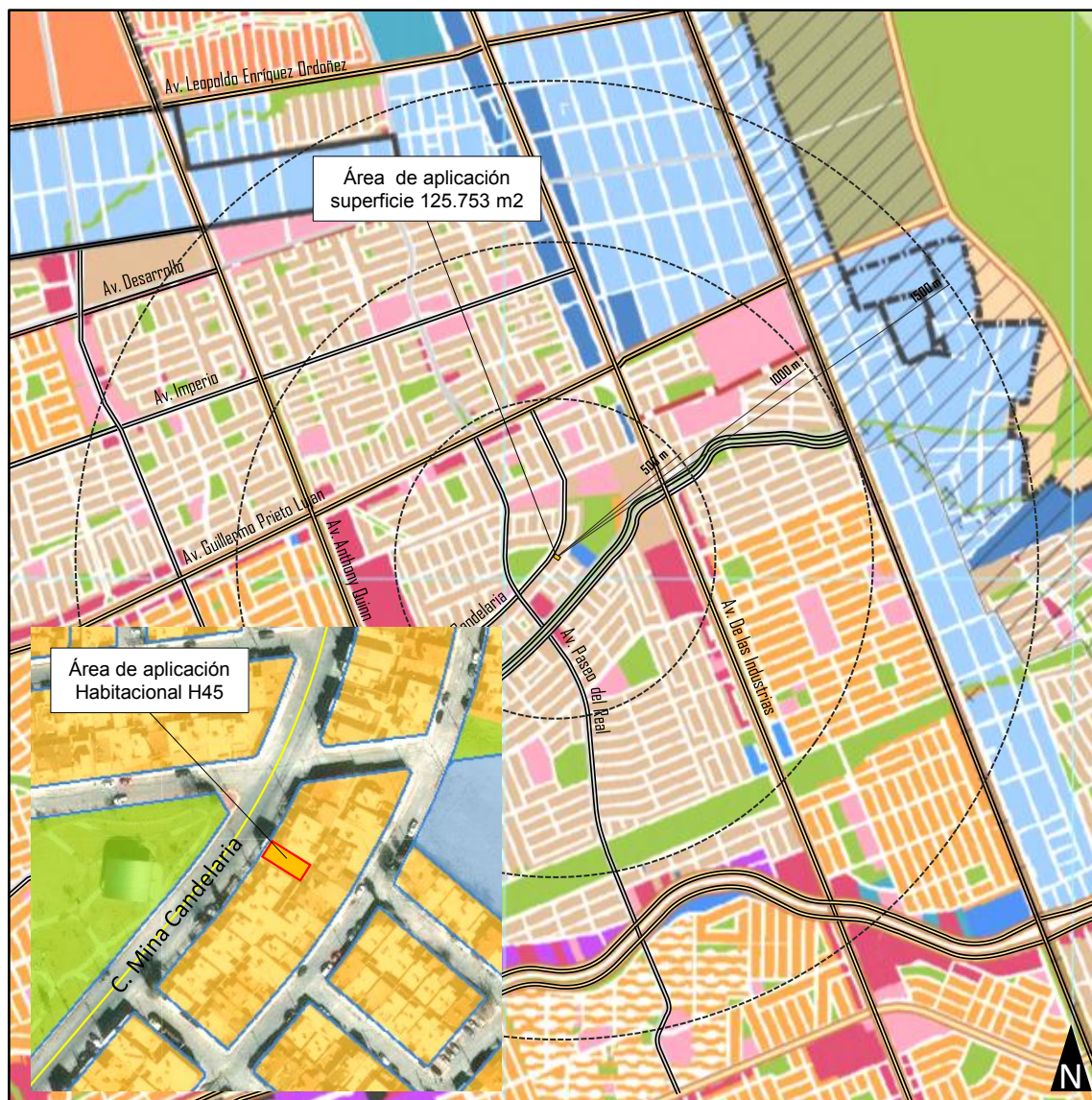
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
"CALLE MINA CANDELARIA – 1914"

D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Uso de suelo.



Simbología

Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de mas de 60 viviha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
---	---	---	--	--

Uso de Suelo Existente

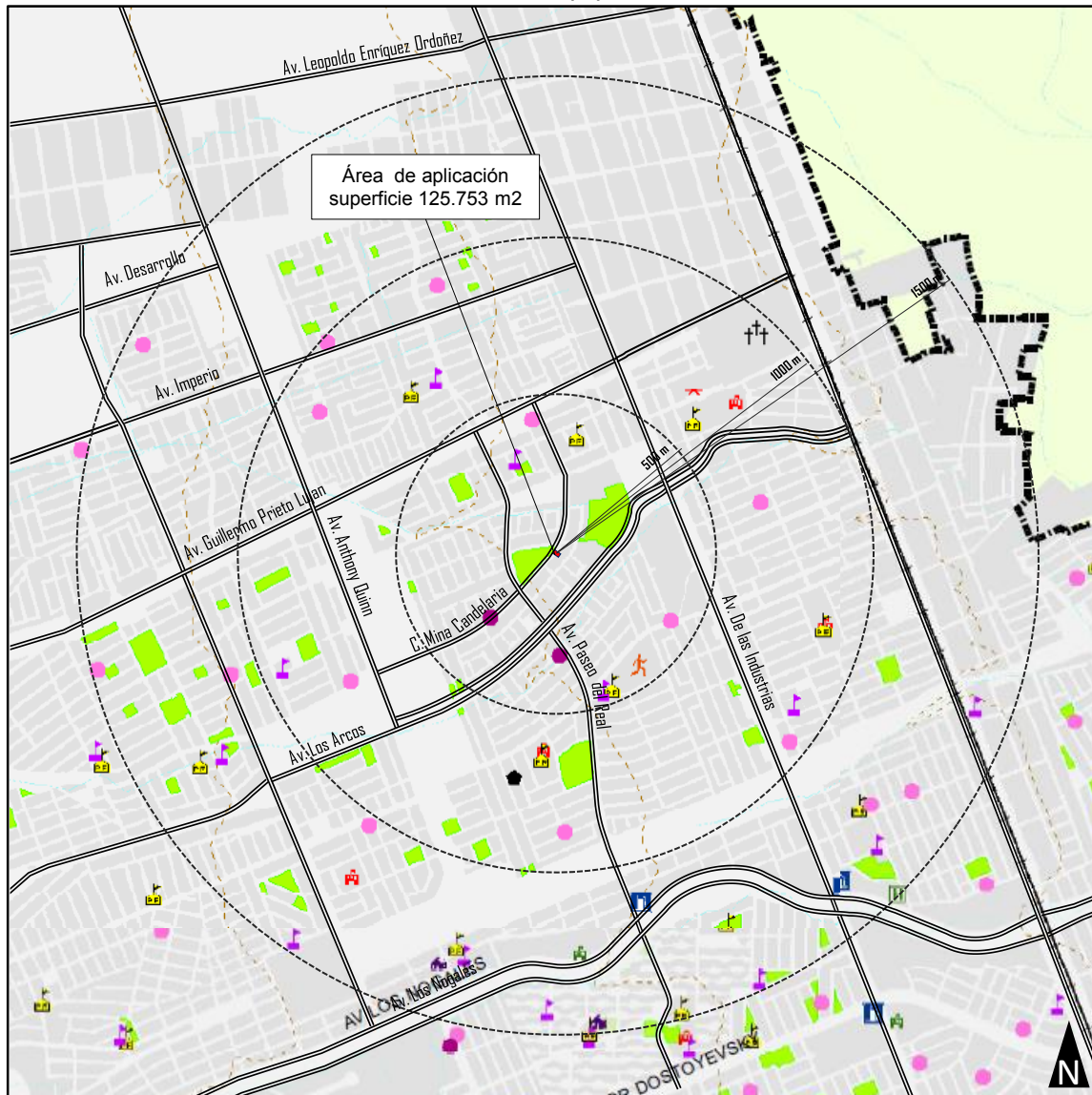
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"

D-06

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Equipamiento

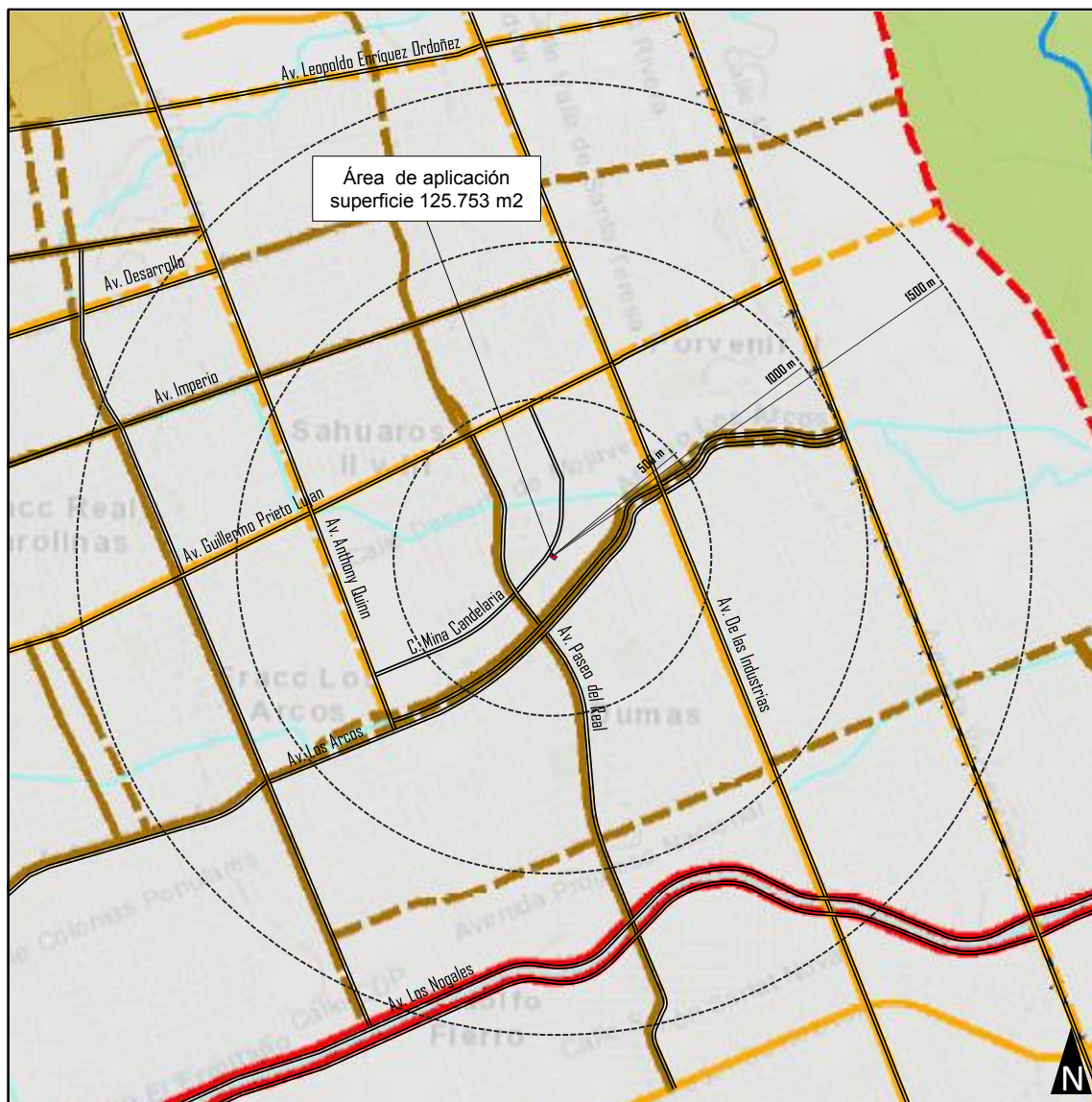


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal Asistencia Social Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables	Comercio y Abasto Abasto Comercio Cultura Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro Comunicaciones y Transporte Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto	Educación Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional Guarderías Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) Salud Centro de salud Hospital Unidad médico familiar	Servicios Urbanos Cementerio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasolinera Relleno sanitario Recreación y Deporte Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa

Equipamiento	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"	D-07

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Estructura Vial.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Área Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional

Regional Propuesta

De Primer Orden

De Primer Orden Propuesta

Primaria

Primaria Propuesta

Secundaria

Secundaria Propuesta

Sistema BRT - Troncal 1

Transporte No Motorizado

Estructura Vial

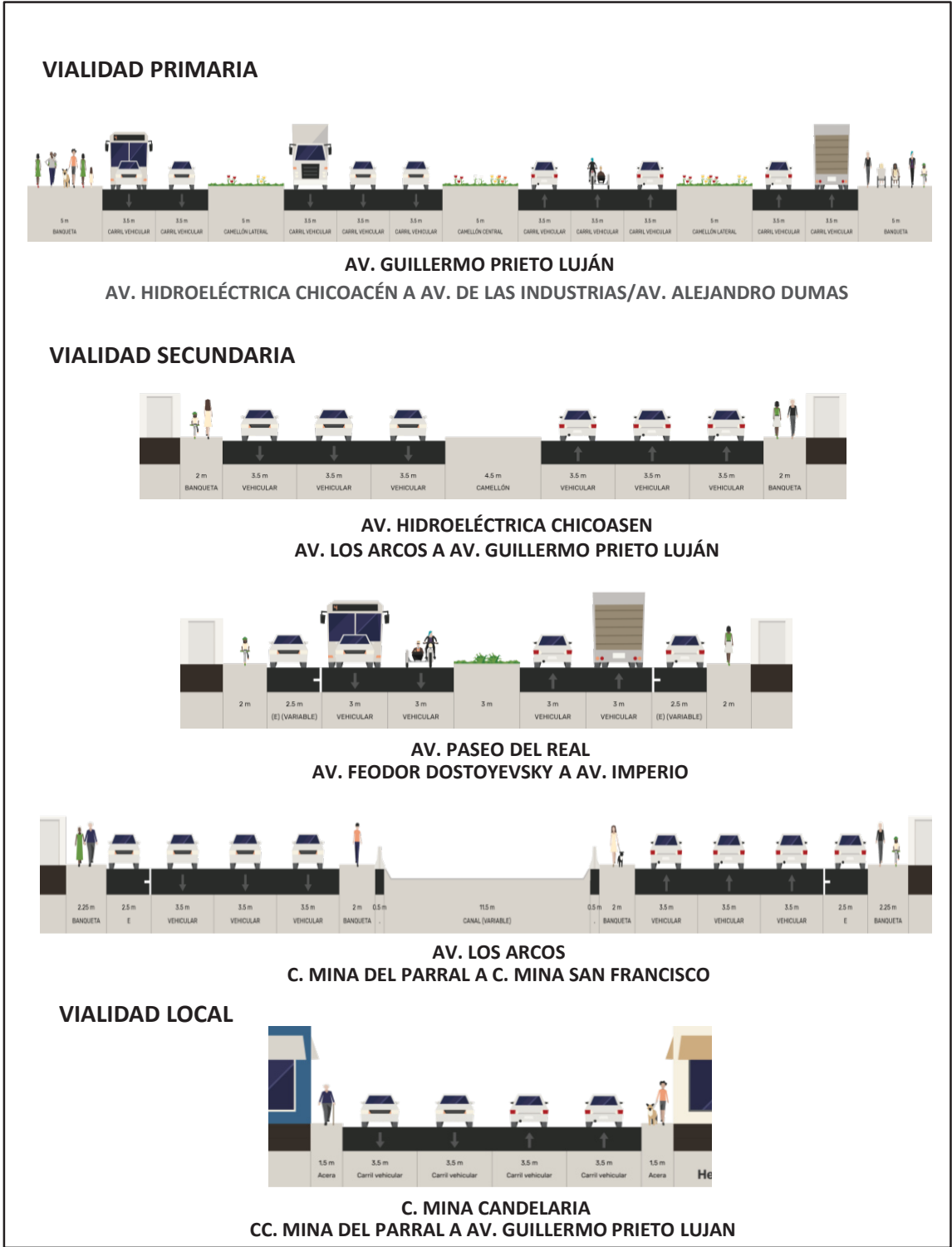
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”

D-08

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

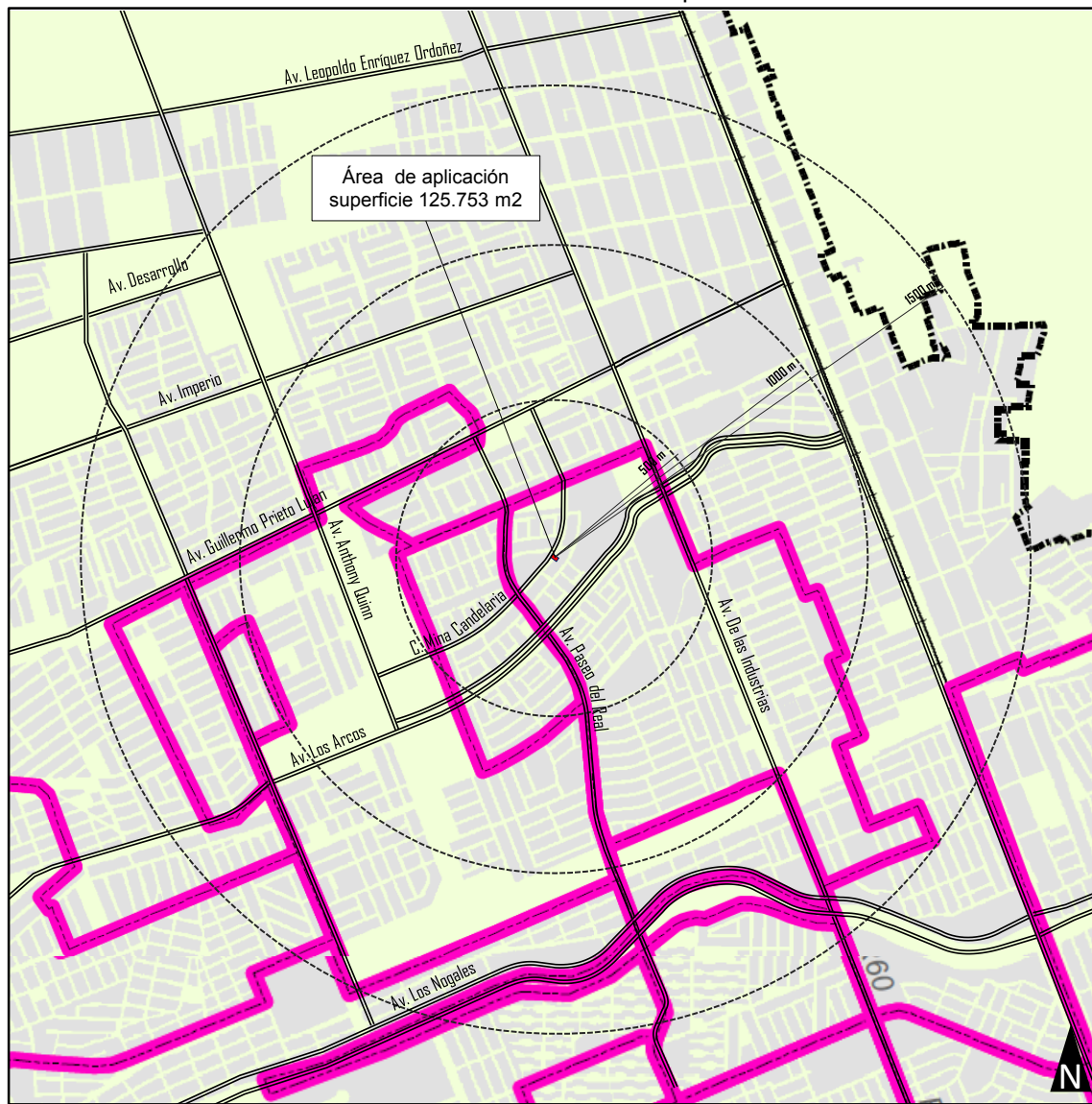
Plano D-09: Estructura Vial, Sección vial



Estructura vial-Secciones viales	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”	D-09

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-10: Rutas de Transporte.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Rutas de Transporte Público

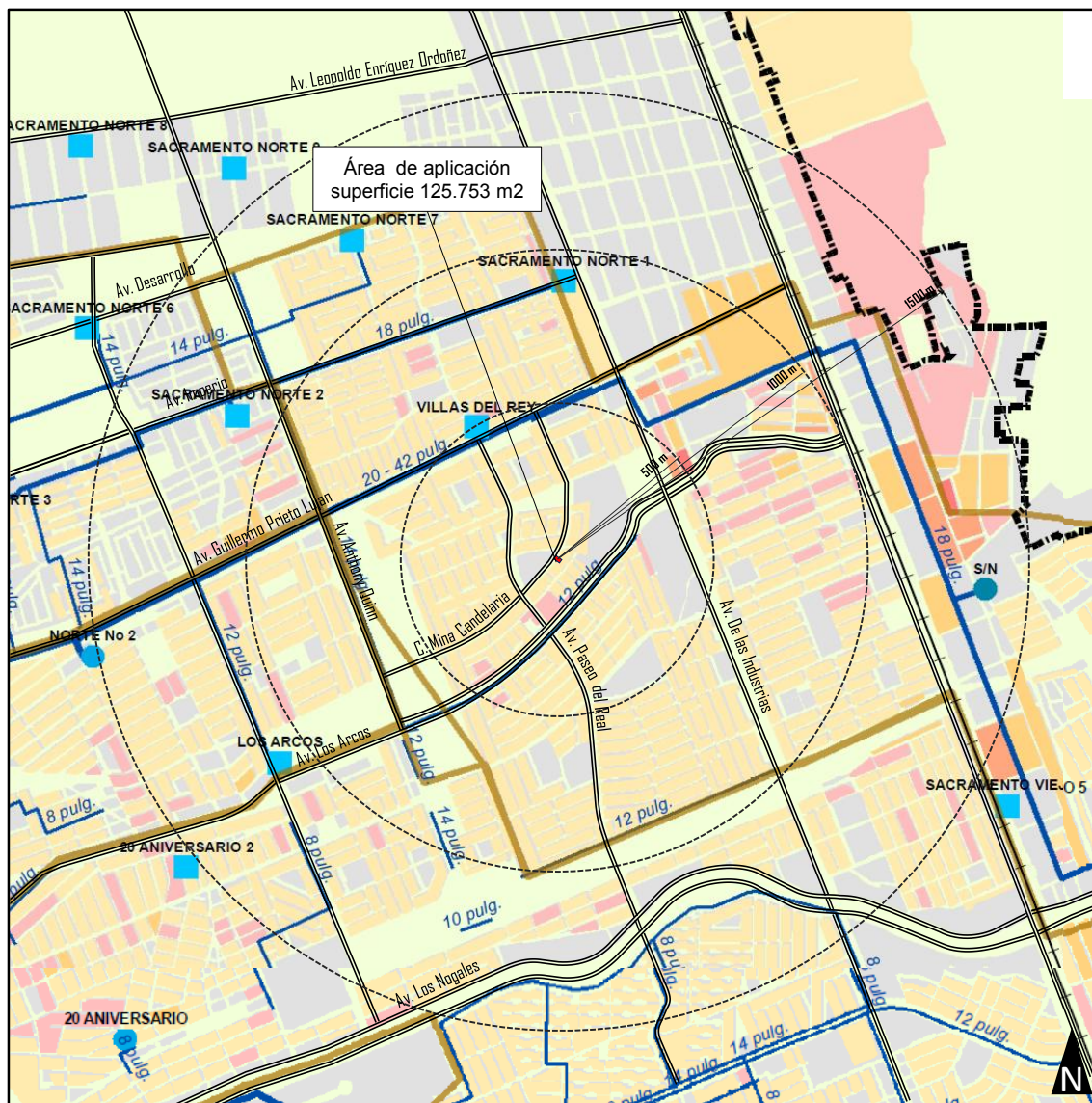
Ruta Urbana

Ruta Intraurbana

Rutas de Transporte		MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"		D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-11: Infraestructura Hidráulica.



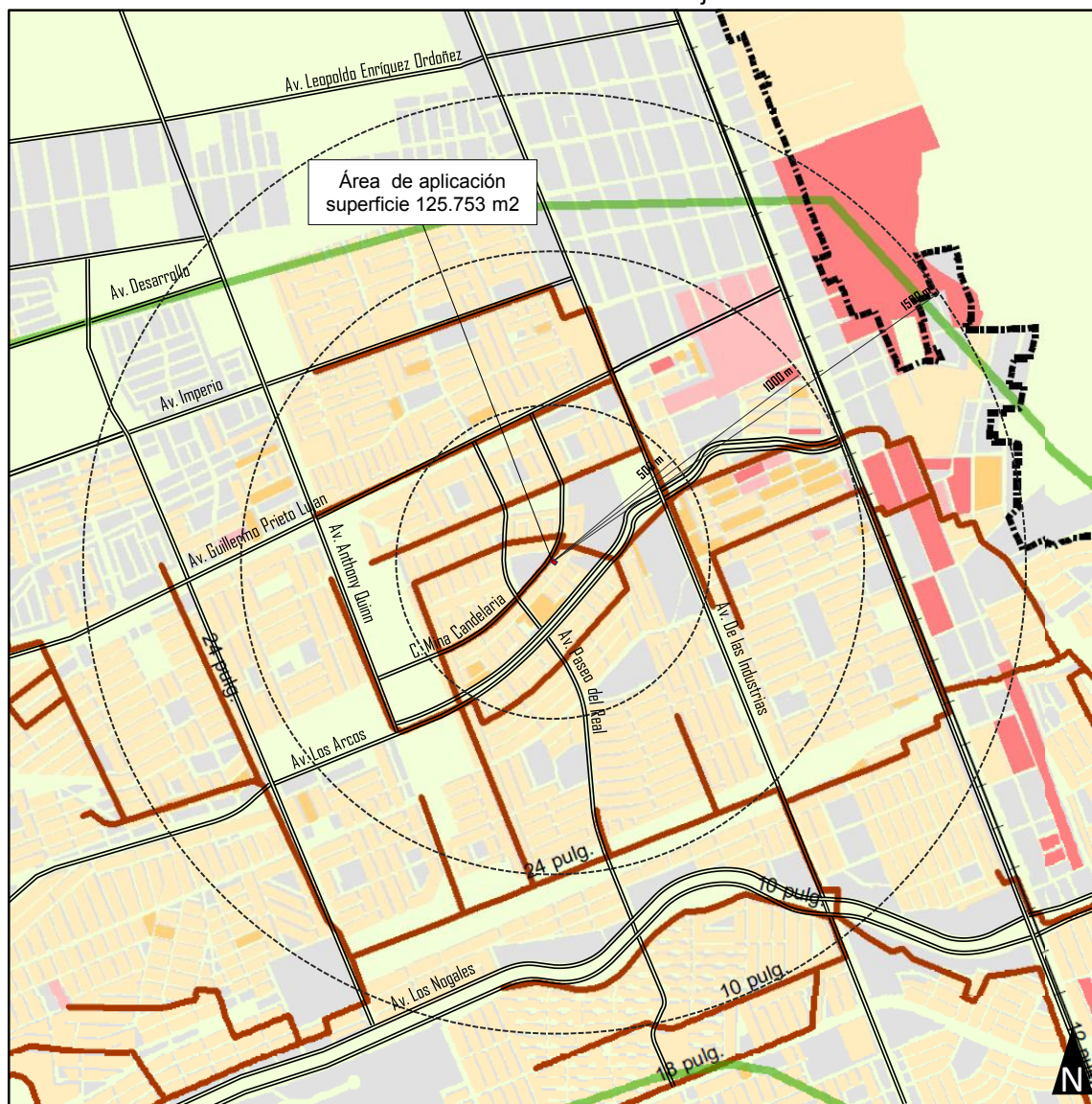
Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”	D-11

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-12: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Limite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Limite del Área Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Infraestructura

Colectores de Alcantarillado Sanitario

Planta Tratamiento

Cuencas Hidráulicas

Geoestadística

Disponibilidad de Drenaje

% dentro de la vivienda

0% - 25%

26% - 50%

51% - 75%

76% - 100%

Infraestructura de Alcantarillado

MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”

D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-13: Infraestructura de Electrificación.

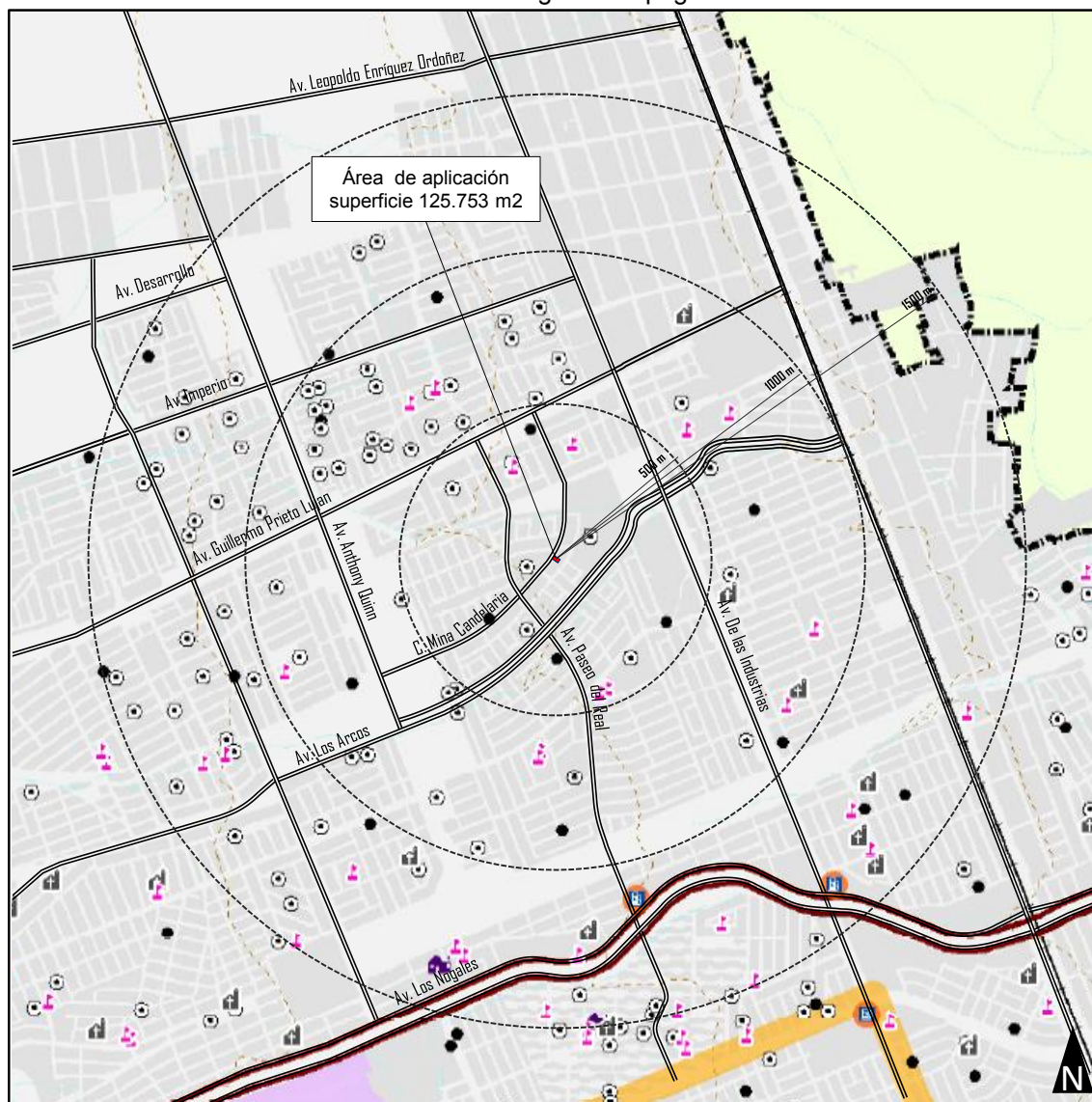


Simbología		
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Traza Urbana	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación		MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"		D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Riesgos antropogénicos.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Limite del Area Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Limite del Area Urbana

Limite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Concentradores de Personas

Educación

Religión

Servicio de Salud

Espacios y Recreativos y Abiertos

Guardería

Centro Comunitario

Casa Hogar

Asilo

Industria y Servicios Urbanos

Nivel de Riesgo

Bajo

Medio

Alto

Industria y Servicios Urbanos

Almacenamiento y Venta de Combustibles

Gasolinera

Gaseras

Tratamiento de Aguas Residuales

Planta de Tratamiento

Comercio

Taller de Pintura

Manejo de Materiales Peligrosos

Disposición de Residuos

Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia

Salvaguarda (50 m)

Salvaguarda (100 m)

Radio de Amortiguamiento

A Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m.

B Planta de Tratamiento Sur, 1183 m.

C PEMEX, 400 m.

Transporte

T. de Materiales Peligrosos

Riesgos Antropogénicos

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0

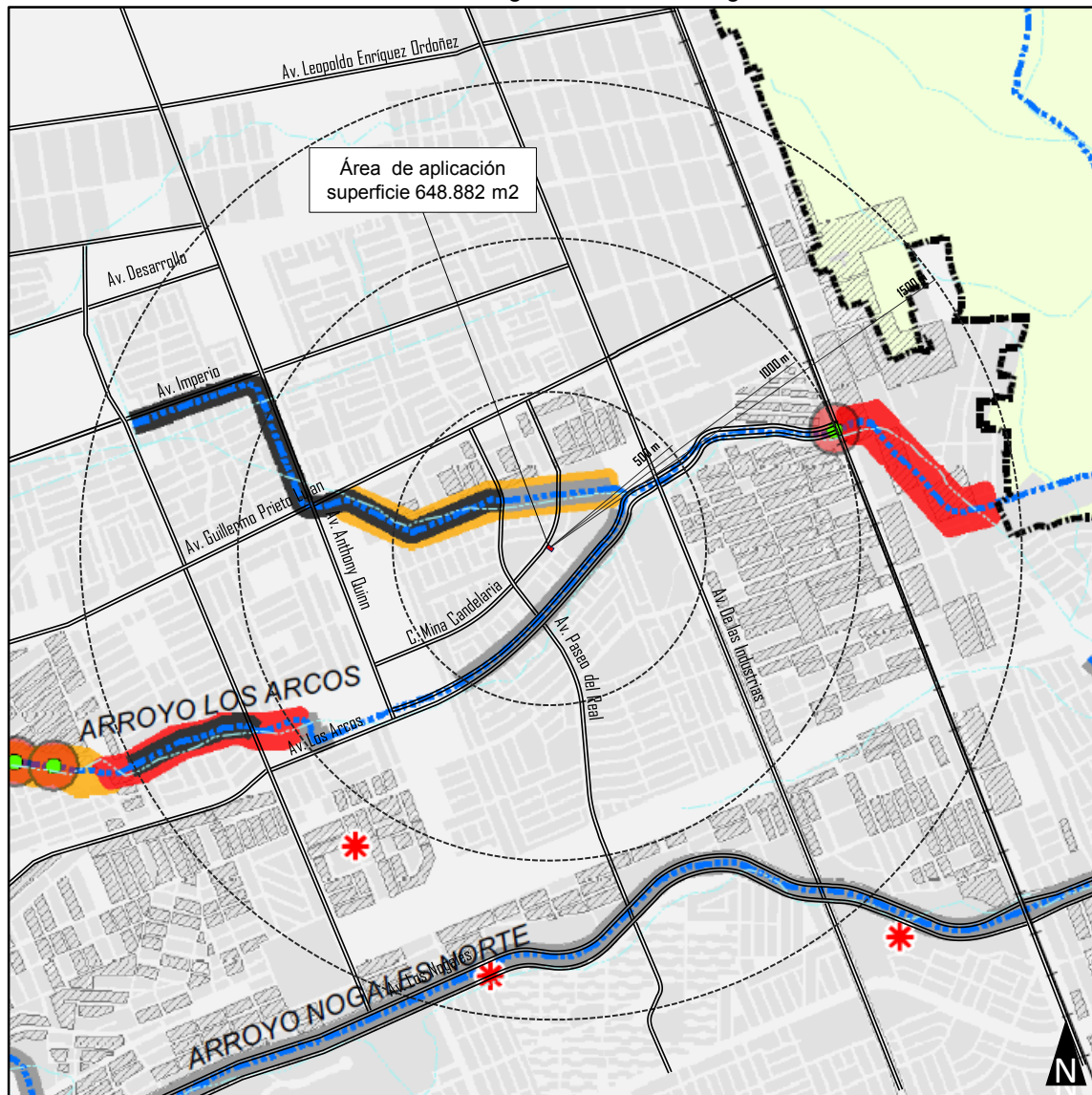
“CALLE MINA CANDELARIA – 1914”

MARZO 2025

D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (> 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Escurrimiento Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda	Riesgo de Inundación Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Riesgos Hidrometeorológicos

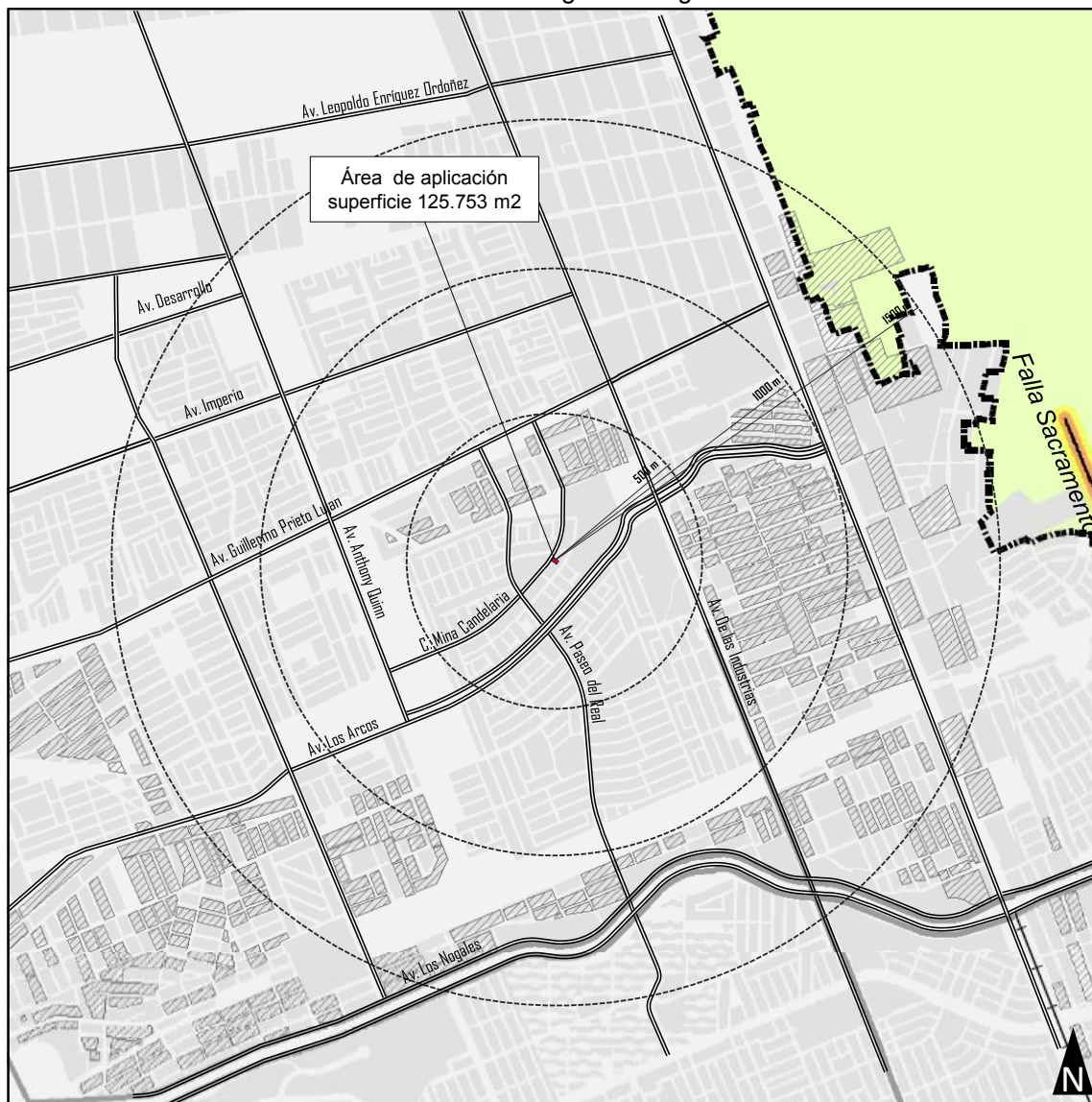
MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 “CALLE MINA CANDELARIA – 1914”

D-15

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Riesgos Geológicos.



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Riesgos Geológicos

Fallas y Fracturas

Puntos de Riesgo

Falla

Área de Influencia 25 m.

50 m.

Riesgo por Deslizamiento

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

Deslizamientos

Área Influencia 50 mts.

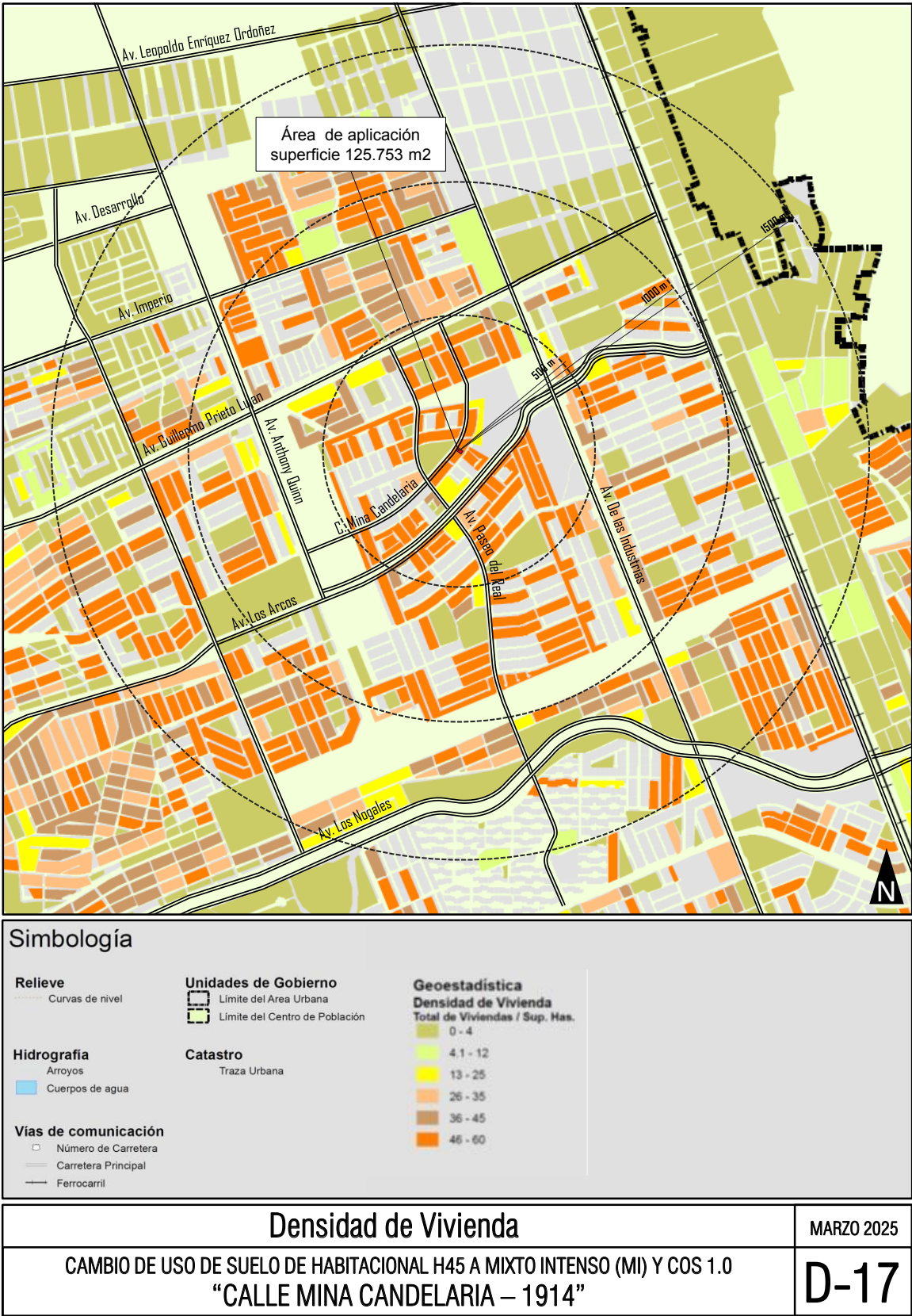
Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

Riesgos Geológicos		MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"		D-16

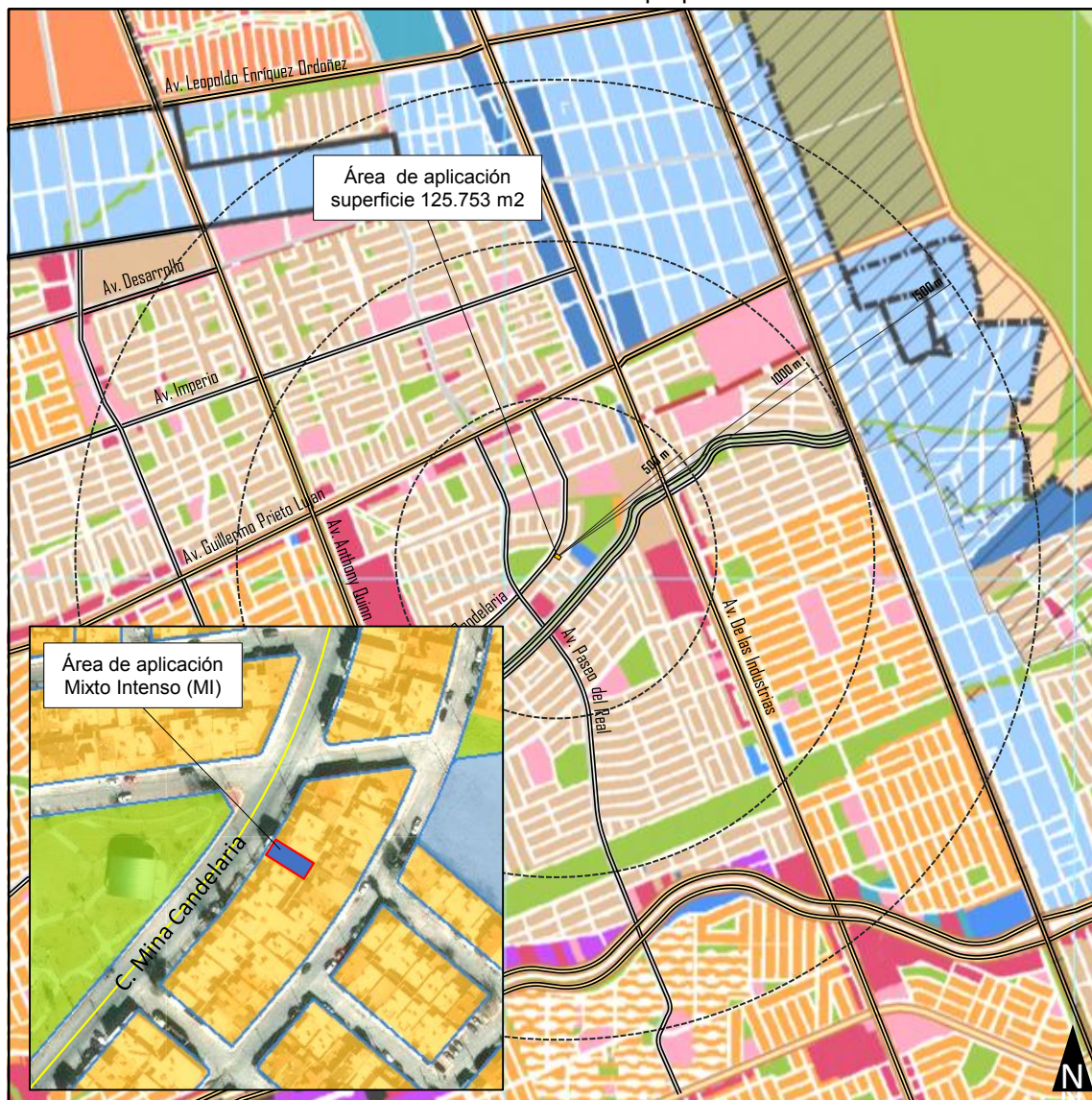
Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-17: Densidad de vivienda.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



Simbología

Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 vivi/ha Habitacional de 5 - 12 vivi/ha Habitacional de 13 - 25 vivi/ha Habitacional de 26 - 35 vivi/ha Habitacional de 36 - 45 vivi/ha Habitacional de 46 - 60 vivi/ha Habitacional de mas de 60 vivi/ha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
---	---	--	--	---

Uso de Suelo Propuesto

MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
 "CALLE MINA CANDELARIA – 1914"

E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Pob

Catastro

Taza Urbana

Tránsito y Transporte

Regional
Regional Propuesta
De Primer Orden
De Primer Orden Propuesta
Primaria
Primaria Propuesta
Secundaria
Secundaria Propuesta
Sistema BRT - Troncal 1
Transporte No Motorizado

Estructura Vial

MARZO 2025

CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO (MI) Y COS 1.0
"CALLE MINA CANDELARIA – 1914"

E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos**Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Alondra María Martínez Ayón
Directora del Instituto de Planeación Integral
del Municipio de Chihuahua

Promotor

Patricio Hilario Grado López

Elaboró

Arq. Jesús Alfonso Vargas González
Director Responsable en Urbanismo
D.R.U 033

Arq. Brenda Vargas González
Gráficos y Esquemas

Marzo de 2025

SIN TEXTO

SIN TEXTO