

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 24 de junio de 2023.

No. 50

Folleto Anexo

ACUERDO N° 098/2023

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

ACUERDO 098/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de febrero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Rita y Chilaca Restaurant"**, en el predio ubicado en la av. Antonio de Montes número 2900 de la colonia Parques de San Felipe de esta ciudad, con superficie de **275.50** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Bajo a Comercio y Servicios.

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 dos días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 03/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 8 de febrero del año 2023, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Moncerrat Elvira Villarreal Torres, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera, en su carácter de Albacea a bienes de Raúl Olivera Poblano, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Rita y Chilaca Restaurant", en el predio ubicado en la Avenida Antonio de Montes No. 2900 de la colonia Parques de San Felipe, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 275.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Bajo a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

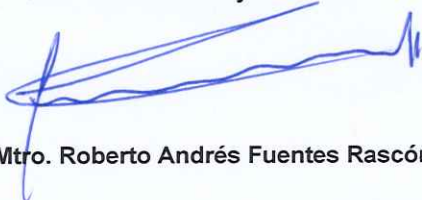
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera en su carácter de albacea a bienes de Raúl Olivera Poblano.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Rita y Chilaca Restaurant", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Antonio de Montes número 2900 de la Colonia Parques de San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 275.50 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Bajo a Comercio y Servicios.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"RITA Y CHILACA RESTAURANT"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera en su carácter de albacea a bienes de Raúl Olivera Poblano, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Rita y Chilaca Restaurant"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Antonio de Montes número 2900 de la Colonia Parques de San Felipe, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 275.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Bajo a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 05 de mayo del 2022, signado por la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera en su carácter de en su carácter de albacea a bienes de Raúl Olivera Poblano, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Rita y Chilaca Restaurant"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la en la Av. Antonio de Montes número 2900 de la Colonia Parques de San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 275.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Bajo a Comercio y Servicios**.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 05 de mayo del año 2022, signada por la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera, en su carácter de albacea a bienes del C. Raúl Olivera Poblano;
2. **Copia certificada de Escritura Pública número 5,563** de fecha 10 de abril de 2002, otorgada ante el Lic. Manuel O'Reilly Vargas, Notario Público número 1 en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte la C. Liliana Castillo López de Herrera en su carácter de Vendedora y por otra parte la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera, como la parte Compradora para celebrar un contrato de Compra Venta respecto a la finca urbana marcada con el número 2900 de la Calle Antonio de Montes del Fraccionamiento Parques de San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 275.50 metros cuadrados, mismo que obra bajo el número de inscripción 109 a folios 120 del Libro 3539 de la Sección Primera en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia certificada del Acta de Declaración de Herederos y Nombramiento de Albacea** de fecha 26 del mes de enero del 2009 otorgada ante el Licenciado Norberto Burciaga Cázares, Notario Público número 7 para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció la C. Carmen Patricia Chavira Cruz para hacer constar que se declaró como única y universal heredera de la Sucesión Intestamentaria a bienes del C. Raúl Olivera Poblano, nombrándola como albacea de la misma;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre de la C. Carmen Patricia Chavira Cruz;
5. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-402498**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 08 de agosto de 2022;
7. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio 2022-334754**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 06 de mayo de 2022;
8. **Oficio DASDDU/244/2022** de fecha 17 de mayo del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 255/2022** de fecha 26 de mayo de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Oficio DASDDU/245/2022** de fecha 17 de mayo del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

11. **Oficio SOC/200/2022** de fecha 30 de mayo del 2022, emitido por la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo el Presidente del comité Daniel Alejandro García Aldana;
12. **Oficio DASDDU/308/2022** de fecha 06 de junio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al Presidente del comité de vecinos de la Colonia San Felipe, el C. Daniel Alejandro García Aldana en el cual le informan sobre el estudio de planeación urbana denominada "Rita y Chilaca", además hacen de su conocimiento que puede ejercer por escrito, duda u opinión con respecto a la propuesta;
13. **Oficio DASDDU/291/2022** de fecha 31 de mayo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0550/2022**, de fecha 22 de junio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 21 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 21 de julio de 2022, encontrándose vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Copia del Acta de la Sesión número 30 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de diciembre de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se hizo una corrección respecto al nombre del propietario de Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera a Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera en su carácter de albacea a bienes de Raúl Olivera Poblado, aprobado por unanimidad de votos;
17. **Oficio DASDDU/052/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 20 de enero del 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Bajo a Comercio y Servicios;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/052/2022 de fecha 20 de enero del 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de

Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 30 celebrada el día 23 de diciembre del 2022, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Rita y Chilaca Restaurant", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Antonio de Montes número 2900 esquina con Av. San Felipe de la Colonia Parques de San Felipe, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 275.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Bajo a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera en su carácter de albacea a bienes de Raúl Olivera Poblano.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Rita y Chilaca Restaurant", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Av. Antonio de Montes número 2900 de la Colonia Parques

de San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 275.50 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Bajo a Comercio y Servicios.

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

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

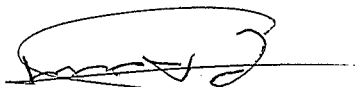
Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 8 días del mes de febrero del año 2023.

ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



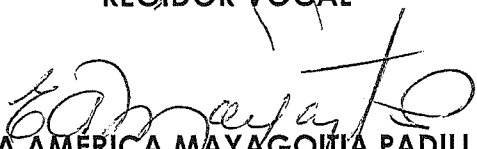
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



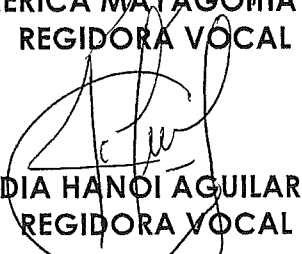
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMERICA MAYAGONIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. CARMEN PATRICIA CHAVIRA CRUZ DE OLIVERA EN SU CARÁCTER DE ALBACEA A BIENES DEL C. RAÚL OLIVERA POBLANO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "RITA Y CHILACA RESTAURANT", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AV. ANTONIO DE MONTES NÚMERO 2900 DE LA COLONIA PARQUES DE SAN FELIPE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 275.50 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO BAJO A COMERCIO Y SERVICIOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/052/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 20 de enero de 2023

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA
DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la C. Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera en su carácter de albacea a bienes de Raúl Olivera Poblano, propietaria del predio ubicado en la Av. Antonio de Montes No. 2900 esquina con Av. San Felipe de la Col. Parques de San Felipe de esta ciudad, con una superficie de **275.50m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Rita Y Chilaca Restaurant”** en coordinación con el H Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Mixto Bajo** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios**.

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 244/2022 de fecha 17 de mayo de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Rita Y Chilaca Restaurant”**, 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 **Oficios No.255/2022 de fecha 26 de mayo de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Rita Y Chilaca Restaurant”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/245/2022 de fecha 17 de mayo de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/200/2022 de fecha 30 de mayo 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la colonia San Felipe.

Oficio **No. DASDDU/308/2022 de fecha 6 de junio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia San Felipe del estudio de Planeación **"Rita Y Chilaca Restaurant"** y no se recibe respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 291/2022 de fecha 31 de mayo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar 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/0550/2022 de fecha 22 de junio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Rita Y Chilaca Restaurant"** fue presentado en la **Vigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **21 de julio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

Que la corrección del estudio de planeación urbana denominado **"Rita Y Chilaca Restaurant"** fue presentada en la **Trigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **12 de diciembre del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de las escrituras del predio.
4. Acta de declaración de herederos y nombramiento de Albacea.
5. Oficio No. DASDDU 244/2022 de fecha 17 de mayo de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
6. Oficio No. 255/2022 de fecha 26 de mayo de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio No. DASDDU/245/2022 de fecha 17 de mayo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
8. Oficio No. SOC/200/2022 de fecha 30 de mayo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
9. Oficio No. DASDDU/308/2022 de fecha 06 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la colonia San Felipe.
10. Oficio No. DASDDU/291/2022 de fecha 31 de mayo de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/0550/2022 de fecha 22 de junio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Vigésima Primera Sesión Ordinaria el día 21 de julio del 2022 y la Trigésima Sesión Ordinaria el día 12 de diciembre del 2022 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.
15. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Rita y Chilaca Restaurant"

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE **ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE



RITA Y CHILACA
RESTAURANT

Av. Antonio de Montes No 2900
esquina con Av. San Felipe

Col. San Felipe

TDU Diseño, S.C.

Leones No.103 San Felipe I Etapa, 31203.

Chihuahua, Chih. México.

Tel. 614 426-7721

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE



**RITA Y CHILACA
RESTAURANT**

Av. Antonio de Montes No 2900
esquina con Av. San Felipe
Col. San Felipe

PROMOTOR:

CARMEN PATRICIA CHAVIRA CRUZ DE OLIVERA

CONSULTOR:



TDU Diseño, S.C.

Arq. José Luis Lozano Arreola
D.R.U. 028

Seguimiento:

jlozano@tdu.mx

Tel 614 488-8212

Mayo 2022

RITA Y CHILACA RESTAURANT
Modificación Menor de Cambio de Uso de Suelo

CONTENIDO

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

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1.	Vista de la esquina Av. San Felipe y Antonio de Montes.....
Imagen 2.	Polígono de estudio y aplicación.....
Imagen 3.	Polígono de aplicación.....
Imagen 4.	Plano catastral del predio.....
Imagen 5.	Fotografía del entorno.....
Imagen 6.	Vista del Centro Histórico de Chihuahua.....
Imagen 7.	Valor del suelo por manzana.....
Imagen 8.	Composición de la población por edad y sexo
Imagen 9.	Características económicas.....
Imagen 10.	Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes.....
Imagen 11.	Densidad de población.....
Imagen 12.	Datos del perfil sociodemográfico.....
Imagen 13.	Análisis económico.....
Imagen 14.	Topografía.....
Imagen 15.	Hidrología.....
Imagen 16.	Vegetación típica de San Felipe.....
Imagen 17.	Vista de San Felipe.....
Imagen 18.	Usos de Suelo según Plan Maestro San Felipe.....
Imagen 19.	Diagrama de usos de suelo.....
Imagen 20.	Ocupación de la vivienda a nivel manzana.....
Imagen 21.	Vivienda dentro del área de estudio.....
Imagen 22.	Vivienda dentro del área de estudio.....
Imagen 23.	Edificio en Trasviña y Retes.....
Imagen 24.	Restaurante en Blvd. Ortiz Mena y Av. Antonio de Montes.....
Imagen 25.	Blvd. Antonio Ortiz Mena.....
Imagen 26.	Equipamiento del área de estudio.....
Imagen 27.	Equipamiento educativo.....
Imagen 28.	Equipamiento de salud.....
Imagen 29.	Parque Glandorf y Jardin Árboles petrificados.....

Imagen 30.	B&C Steak House.....
Imagen 31.	Av. Antonio de Montes.....
Imagen 32.	Comercio en Av. Antonio de Montes.....
Imagen 33.	Comercios y servicios.....
Imagen 34.	Gelo's Restaurante.....
Imagen 35.	Restaurante Buffalucas.....
Imagen 36.	Comercios y servicios en área de estudio.....
Imagen 37.	Rutas de transporte público.....
Imagen 38.	Estructura vial y accesibilidad.....
Imagen 39.	Secciones viales.....
Imagen 40.	Zonificación primaria.....
Imagen 41.	Plano de zonificación secundaria.....
Imagen 42.	Plano base del Plan Maestro San Felipe.....
Imagen 43.	Coeficiente de ocupación del suelo.....
Imagen 44.	Coeficiente de utilización del suelo.....
Imagen 45.	Corredores urbanos.....
Imagen 46.	Uso de suelo propuesto.....
Imagen 47.	Vista aerea del predio.....
Imagen 48.	Fachada del predio.....
Imagen 49.	Fachada del predio.....
Imagen 50.	Plano catastral.....
Imagen 51.	Licencia de construcción.....

LISTA DE TABLAS

Tabla 1.	Equipamiento en San Felipe.....
Tabla 2.	Dosificación de usos de suelo.....

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	D-01 Localización
Anexo 2.	D-02 Polígono de Estudio.....
Anexo 3.	D-03 Polígono de Aplicación.....
Anexo 4.	D-04 Usos de Suelo PDU 2040.....

Anexo 5.	D-05 Hidrología.....
Anexo 6.	D-06 Topografía.....
Anexo 7.	D-07 Equipamiento Urbano.....
Anexo 8.	D-07.1 Comercio y Servicios.....
Anexo 9.	D-08 Estructura Vial.....
Anexo 10.	D-08.1 Secciones Viales.....
Anexo 11.	E-01 Uso de Suelo Propuesto.....

INTRODUCCIÓN

Este **Estudio de Planeación Urbana** es el instrumento a través del cual se promueve la **modificación menor de cambio de uso del suelo** para un inmueble localizado en la Calle Antonio de Montes #2900 esquina con Avenida San Felipe, en la Colonia San Felipe, en esta Ciudad de Chihuahua.

El cambio consiste en la modificación del Uso de Suelo de **Mixto Bajo (MB) a Comercio y Servicios (CMR)** con el objetivo de ampliar el negocio que actualmente ofrece venta de alimentos para llevar para que en una terraza en planta alta permita el consumo de alimentos y bebidas en la modalidad de restaurant-bar.

En este documento se presentan los análisis y elementos técnicos y normativos que sustentan esta modificación, con base al estudio del entorno y de la edificación y su proyecto de ampliación.

El inmueble se localiza en una colonia tradicional consolidada (San Felipe) de la zona central de Chihuahua donde conviven armónicamente casas habitación, comercios, servicios y equipamientos, estos últimos principalmente a lo largo de las vialidades principales, que se han consolidado como corredores de usos mixtos y comercio y servicios, lo cual hace viable el cambio de usos de suelo atendiendo las estrategias y normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

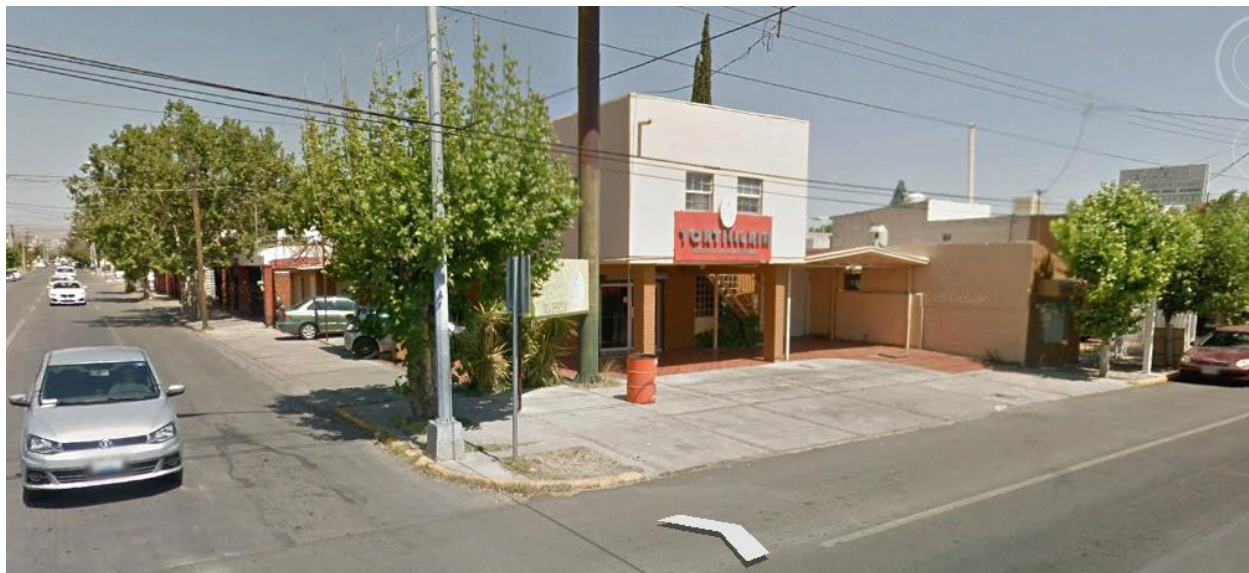


Imagen 1. Vista de la esquina de Av. San Felipe y Antonio de Montes. Abril 2022.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

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

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

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la

formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución.

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

Ley de Planeación

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Ésta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y

regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

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

Ley General del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.

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

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- V. El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la

obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

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

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

VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

Artículo 147.- La realización de actividades industriales, comerciales o de servicios altamente riesgosas, se llevarán a cabo con apego a lo dispuesto por esta Ley, las

disposiciones reglamentarias que de ella emanen y las normas oficiales mexicanas a que se refiere el artículo anterior.

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

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

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

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

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

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

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el Título Cuarto del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo. De la Modificación de los Planes Municipales de

Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

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

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

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

ANTECEDENTES

Definición de área de estudio

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

El **área de estudio**, para efectos de la presente modificación, ocupa una superficie total aproximada de 170 **has**, ámbito definido por los siguientes límites:

- Al noreste, el límite conformado por las vialidades Carbonel-Francisco de Borja-Av. Universidad.
- Al sureste, la Calle Blas Cano de los Rios.
- Al sur, por la calle Antonio Deza y Ulloa
- Al oeste, el límite es el Blvd. Antonio Ortiz Mena.



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

Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es un inmueble cuyo lote rectangular tiene una superficie de 275.50 m², en donde se localiza una edificación de dos niveles cuya superficie construida es de 268 m², contando adicionalmente con 65.45 m² de pórtico, cochera cubierta con galva-teja y volados, según plano catastral anexo. Las colindancias del terreno son las siguientes:

- Al norte con 19.00 m con propiedad privada.
- Al este, 14.50 m con Av. San Felipe del Real.
- Al sur con una longitud de 19.00 m. con la Calle Antonio de Montes.
- Al oeste 14.50 m colinda con propiedad privada.

Es importante apuntar, que el proyecto es ampliar la planta alta para habilitar una terraza cerrada para comensales, cuya superficie es de 52.50 m².



Imagen 3. Polígono de aplicación. Lote de 275.50m², Col. San Felipe. Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, mayo 2022.

Tenencia de la Tierra

El predio y la construcción objeto de este estudio es propiedad de **Carmen Patricia Chavira Cruz de Olivera**.

Acreditando la propiedad mediante la Escritura Publica número 5,563 (cinco mil quinientos sesenta y tres), Volumen 363 (trescientos sesenta y tres) en la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los diez días hábiles del mes de abril del 2002 (dos mil dos), Notaría Publica Número 1 del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua.

La propiedad está constituida por la finca urbana marcada con el número 2,900 (dos mil novecientos) de la Calle Antonio de Montes y 1 de la Avenida San Felipe, del fraccionamiento Parques de San Felipe de esta ciudad, construida sobre el lote de terreno con una superficie de 275.50 m² (doscientos setenta y cinco punto cincuenta metros cuadrados), con los siguientes lados, distancias y colindancias: por su frente, 19.00 diecinueve metros, con la Calle Antonio de Montes; por su costado derecho, 14.50 catorce metros cincuenta centímetros, con el lote Número 25 veinticinco; por su espalda, 19.00 diecinueve metros, con propiedad del Licenciado J. M. Terrazas, y por su costado izquierdo, 14.50 catorce metros cincuenta centímetros, con la Av. San Felipe.

Se anexa Plano Catastral.

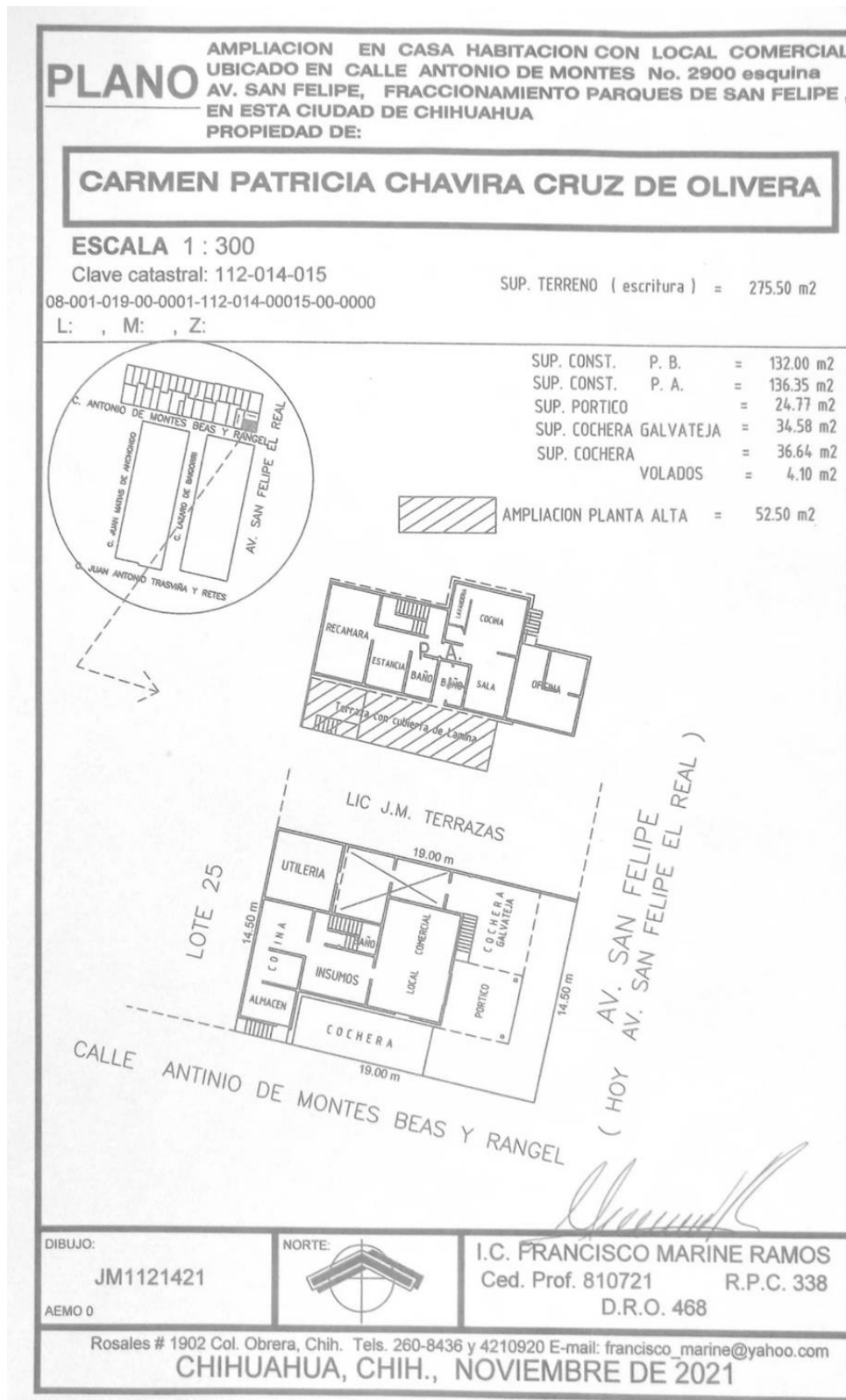


Imagen 4. Plano Catastral del predio. Fuente: Escritura de la propiedad.

DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

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

Destaca que en los últimos años en la ciudad de Chihuahua se ha mantenido un crecimiento sostenido de fuentes de empleo, entre las que destacan los sectores relacionados con la industria manufacturera, el comercio y los servicios de tipo local y regional.

Los equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

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

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

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

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

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo regional debido a su consolidación caracterizada por su modernización constante en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.).

Por otro lado, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto, demandando espacios de comercio y servicios. Hace algunos años la tendencia de crecimiento urbano se daba preponderantemente hacia el norte, y actualmente se ha ido generado hacia el oriente y poniente de la Ciudad situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

En los últimos cinco años el desarrollo urbano ha cambiado su tendencia, teniendo un crecimiento hacia el interior de la mancha urbana, es decir, se han construido desarrollos en vertical que ocupan predios en corredores principales o hacia el interior de colonias centrales como San Felipe, Santo Niño y otras. Lo anterior ha permitido consolidar zonas en proceso de abandono, en el sentido de que se vuelve a dinamizar tanto social como económicamente los sectores urbanos de la ciudad.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes, sobre todo los que se encuentran en la localización más periférica hacia el norte, el oriente y el sur, en donde se manifiesta una gran deficiencia en la cobertura de servicios públicos tales como el sistema de transporte público, la calidad de sus calles y pavimentos y diversos espacios públicos, así como otros servicios básicos como la seguridad, la recreación y la asistencia social y de salud, entre otros.

El **ámbito de influencia** del predio se localiza en la zona central de la ciudad de Chihuahua denominada San Felipe, uno de los primeros asentamientos residenciales cuyo desarrollo se dio entre los años 50 y 60's, de ubicación privilegiada por su cercanía al centro; y hoy rodeada de corredores de comercios, equipamientos, servicios y negocios.

En San Felipe conviven casas habitación, comercios, servicios y equipamientos, que por su ubicación central es accesible en distancias muy cortas a servicios de salud, educación, supermercados, bancos, restaurantes, oficinas privadas, entre otros. El principal conglomerado de equipamientos y servicios se identifica a lo largo de los corredores consolidados en vialidades primarias, destacando la División del Norte, la Av, San Felipe, el Boulevard Antonio Ortiz Mena, la Trasviña y Retes, la Antonio Deza y Ulloa y la Glandorff, entre otros.

Como la mayoría de las zonas tradicionales centrales de las ciudades mexicanas, estas han tenido en décadas un paulatino proceso de despoblamiento y envejecimiento, tanto en demografía como en el deterioro físico de sus espacios urbanos y arquitectura. En el caso de San Felipe, se ha manifestado un proceso de sustitución de usos y renovación de edificaciones, principalmente para usarse como oficinas, despachos, restaurantes y otros giros de servicios, lo que ha implicado que los instrumentos normativos y la administración del desarrollo urbano se actualice para promover un equilibrio entre la dinámica urbana, social y económica de la zona, y la armonía entre compatibilidad de usos de suelo, infraestructura para la movilidad y coeficientes de ocupación de suelo e imagen urbana.



Imagen 5. Fotografía del entorno. Mayo 2022.

Estructura Urbana de la ciudad y el sector

La ciudad de Chihuahua cuenta con una estructura urbana caracterizada por su crecimiento expansivo en proceso de consolidación, la cual se ha urbanizado prácticamente a partir de la ampliación de colonias populares y fraccionamientos en el entorno de la infraestructura, los grandes corredores viales, la disponibilidad de agua y por efecto del desarrollo de las fuentes de trabajo (zonas industriales y corredores urbanos de comercio y servicios), especialmente agrupados formando sub-centros.

Destaca en la estructura de nivel ciudad el centro de origen histórico, en proceso de abandono y deterioro pero que, a pesar de ello, se mantiene dinámico por continuar

siendo sede de la administración pública y la presencia de comercio minoritario, lo que se manifiesta en la afluencia de usuarios y personas movilizándose en espacios públicos, plazas cívicas y algunas calles que concentran comercios y rutas de transporte público.

En un segundo ámbito que circunda el centro urbano antiguo, destacan colonias construidas a partir de la mitad del siglo pasado, algunas de las cuales han iniciado un proceso de abandono por el traslado de nuevas generaciones a colonias o fraccionamiento periféricos en desarrollo, pero al mismo tiempo una reutilización de las baldíos y edificaciones para alojar negocios, comercios o nuevos espacios de habitación tipo departamentos. Tal es el caso de colonias al norte del centro como lo son la zona de San Felipe y la Panamericana por mencionar algunas.



Imagen 6. Vista del centro histórico de Chihuahua. Fuente Goggle.

Valores del suelo

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

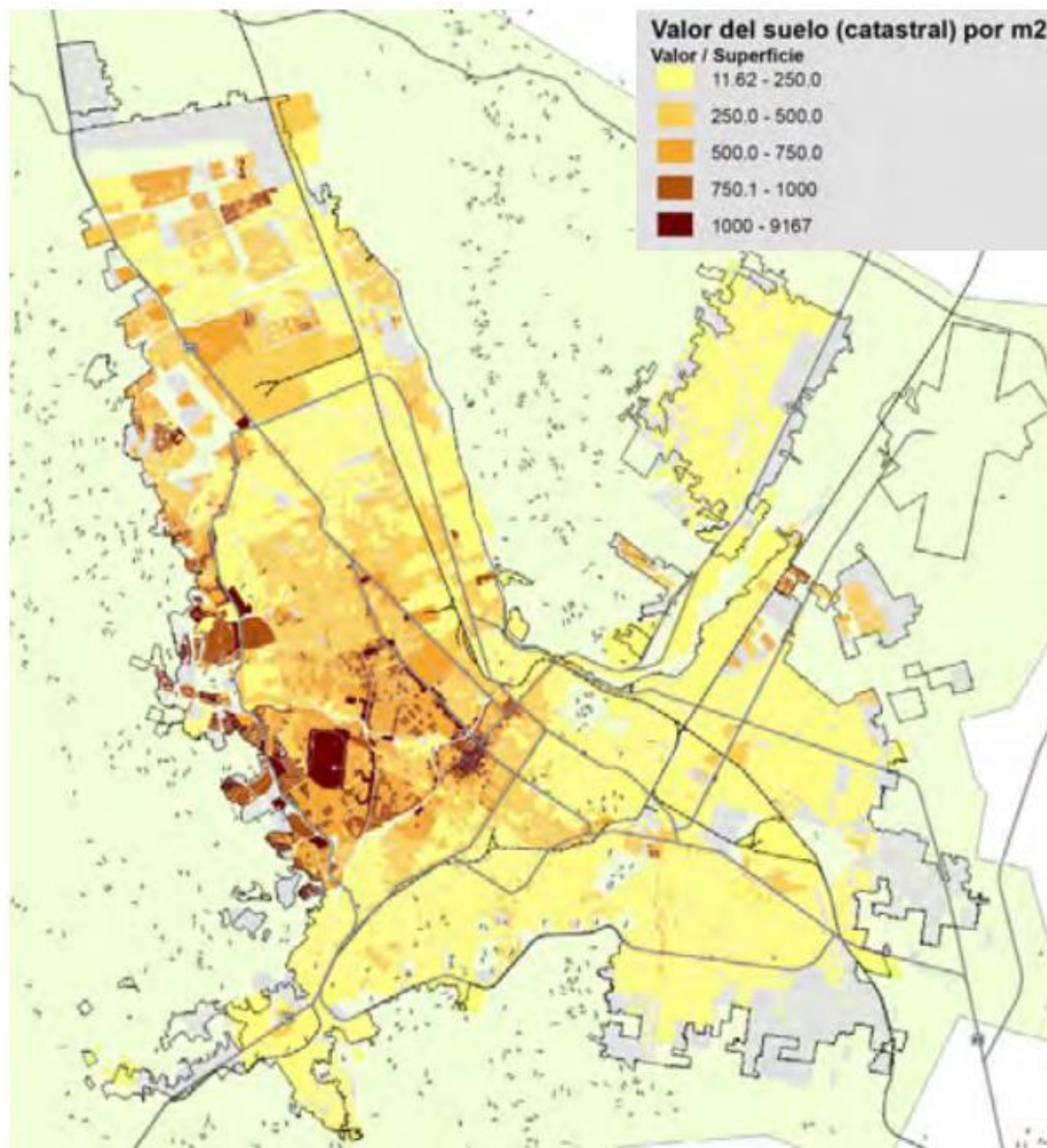


Imagen 7. Valor del suelo por manzana. Fuente: Catastro.

Análisis Socioeconómico a nivel ciudad

Población

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

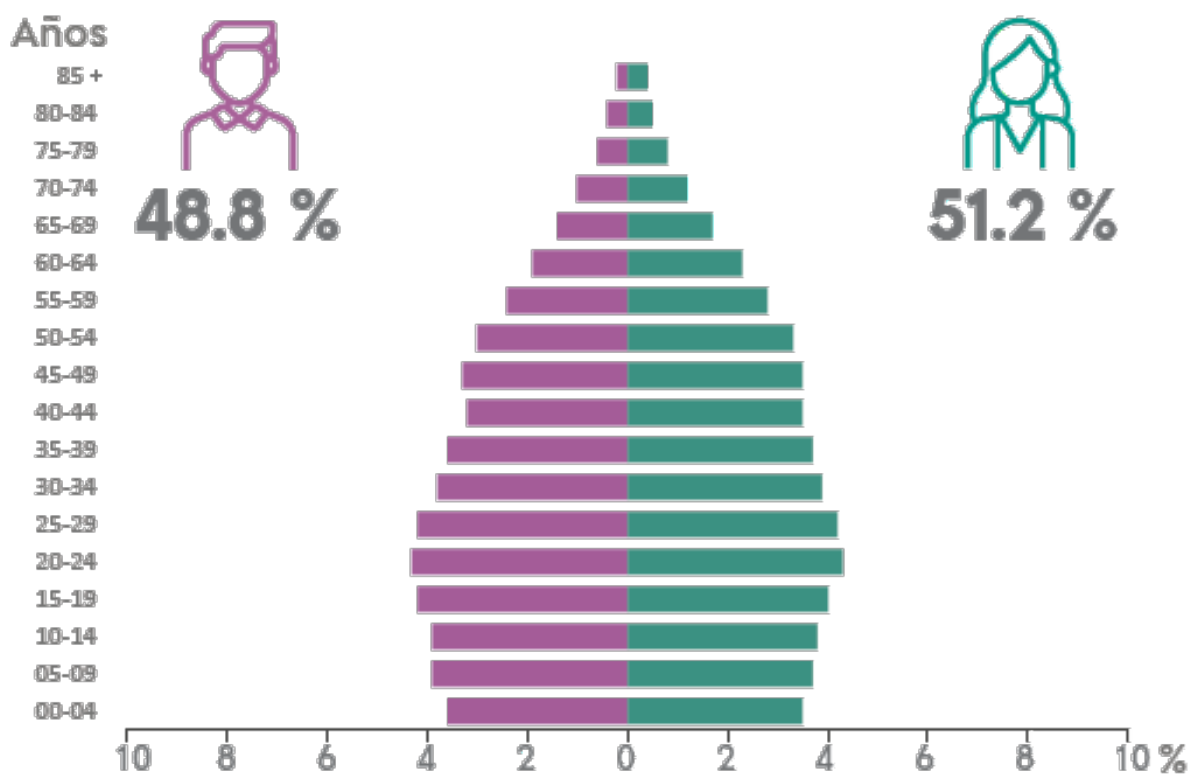


Imagen 8. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Sector Económico

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

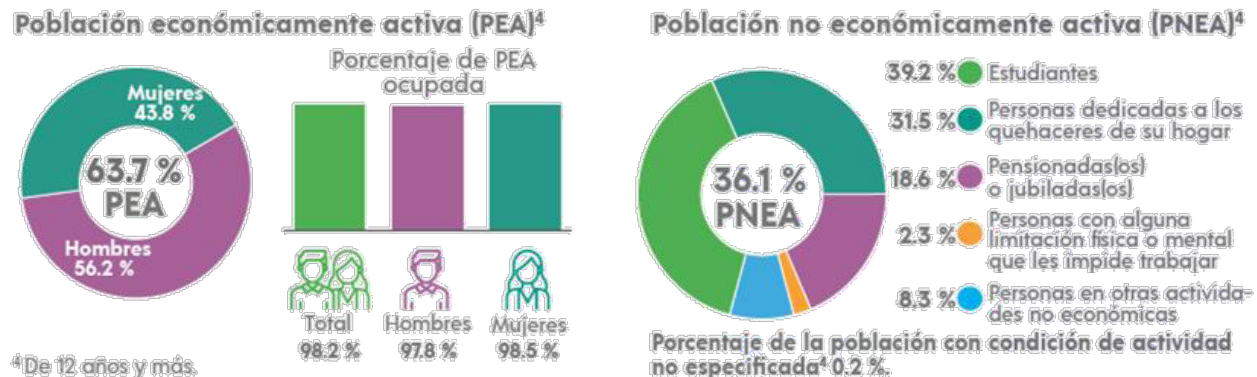


Imagen 9. Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Vivienda

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

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

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

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

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

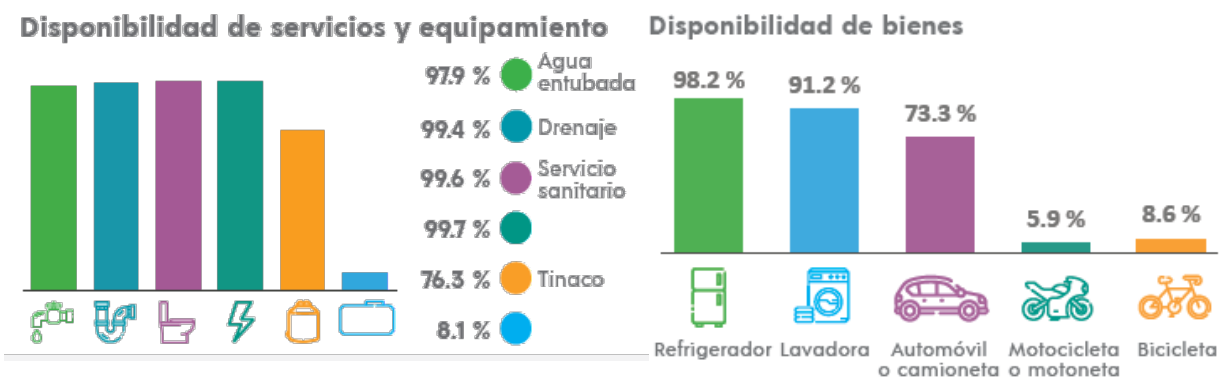


Imagen 10. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Educación

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

Sector Salud

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

Análisis socioeconómico de zona San Felipe.

Población y densidad

De acuerdo el estudio denominado Plan Maestro San Felipe se indica que habitan un total de 7,789 personas, de los cuales un 45.25% equivalente a 3,369 habitantes son hombres y el 54.43% restante correspondiendo a 4,052 habitantes son mujeres.

Si se considera la superficie del polígono de estudio de 244.19 Has, se obtiene una densidad bruta de 3.4 habitantes por Hectárea. Este indicador permite evaluar la condición de densidad existente en relación a la infraestructura y servicios existentes, definiendo de esta manera las características socioeconómicas relacionadas con el bienestar de las personas.

La densidad de población dentro del polígono del Programa Maestro muestra los siguientes rangos: En el 83.12%, es decir 202.81 Has corresponde a entre 0-50 habitantes por hectárea; siendo así que el 16.88% restante equivalente a 41.19 Has, pertenece a una densidad de 51-100 habitantes por Hectárea. En cuanto a los rangos de edad se hacen evidentes las mayorías de población en rangos entre los 15 a los 29 años con 853 habitantes, de 40 a 54 con 789 y de 60 a 69 años con 662 personas.

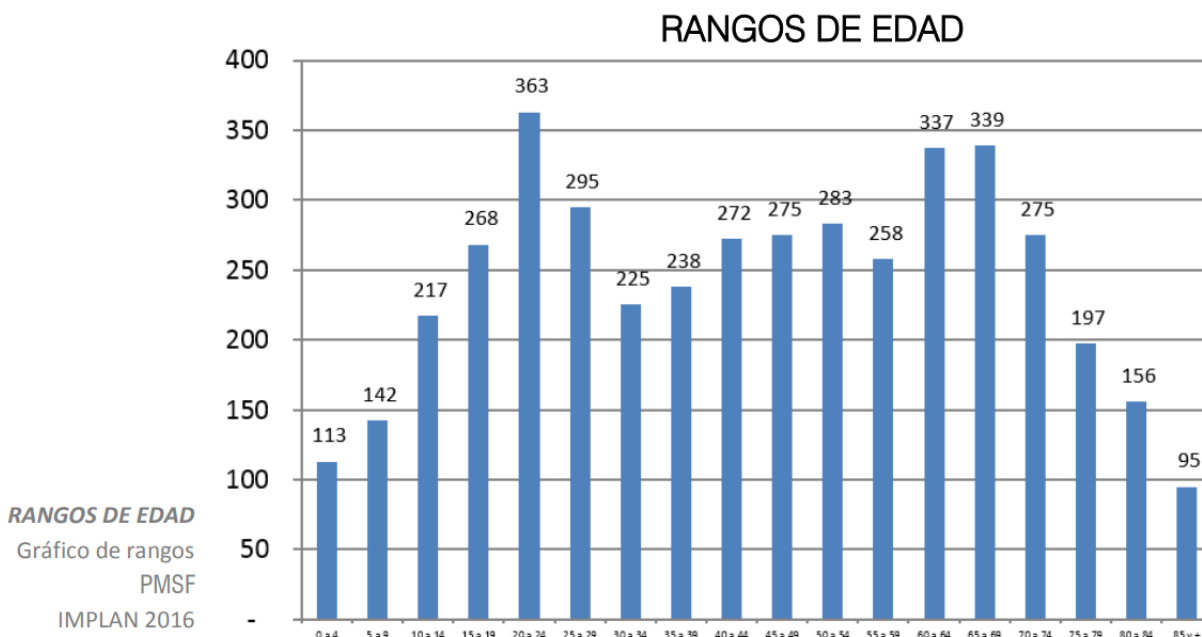


Imagen 11. Densidad de Población PMSF IMPLAN 2016 Porcentajes de Población por género.

Educación

De acuerdo al análisis de la población, existe un buen indicativo educativo en la zona de estudio ya que mientras que el Municipio de Chihuahua presenta un grado promedio de escolaridad de 10.4 años, en la zona dicho indicador representa un nivel de capacitación educativa de 12.21 años y se encuentra un índice de analfabetismo sumamente bajo, lo que apoya los indicadores mencionados anteriormente. En cuanto a la población que se encuentra entre los 15 y 24 años de edad; es decir, en los rangos de educación de tipo Media y Profesional se localizan un Total de 595 Habitantes, de los cuales un 90% cursa actualmente sus estudios correspondientes.

Salud

El factor promedio de la ciudad marca que un 16% de su población no cuenta con servicios de salud. De acuerdo a lo anterior y a la población habitante en la zona analizada, un 13.67% no cuenta con derecho-habencia a servicios de salud, lo cual indica establecer una mayor cobertura a través de servicios abiertos y el seguro popular como opciones. A continuación, se describe la cobertura de los diferentes servicios de salud respecto a los habitantes de la zona de estudio:

Análisis socioeconómico de zona de estudio.

Como se indica al inicio del documento, para efecto de establecer un diagnóstico y justificar la actualización del uso de suelo del inmueble que se analiza, se estableció como zona de estudio un entorno en un radio de 450 metros, es decir un polígono de aproximadamente **171 hectáreas**, que abarca aproximadamente un 70 % del polígono del Plan Maestro de San Felipe.

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

- Habitan esta colonia o zona de estudio, 4,175 personas.
- Existen construidas, 1,979 viviendas
- Se identifican 905 unidades económicas (negocios, comercio y servicios).
- La mitad de los habitantes mayoritariamente adultos y adultos mayores (58.9)
- Los jóvenes y niños son solo el 18.3%.
- Los adultos jóvenes son el 22.8%.
- En cuanto al nivel de escolaridad, solamente el 12.2% tiene educación básica (preescolar, primaria y secundaria), el 23% bachilleratos y el 64.4 tiene estudios de universidad y posgrado.

Indicadores del sector económico (en la zona de estudio)

- San Felipe es de las zonas consolidadas con un mayor número de unidades económicas (negocios, comercios y servicios) contabilizándose 905.
- Las personas ocupadas son 6,459.
- La remuneración promedio por persona ocupada es de \$ 8,189 pesos.
- La productividad laboral se calcula en \$ 630,251
- El giro predominante de las unidades económicas son los servicios (71%), enseguida los comercios (21%) y solo el 7% industrias.
- El 66% de las unidades económicas ocupa de 1 a 5 personas.



Imagen 12. Datos del perfil sociodemográfico de la zona de estudio. Fuente: OVIE IMPLAN Chihuahua.

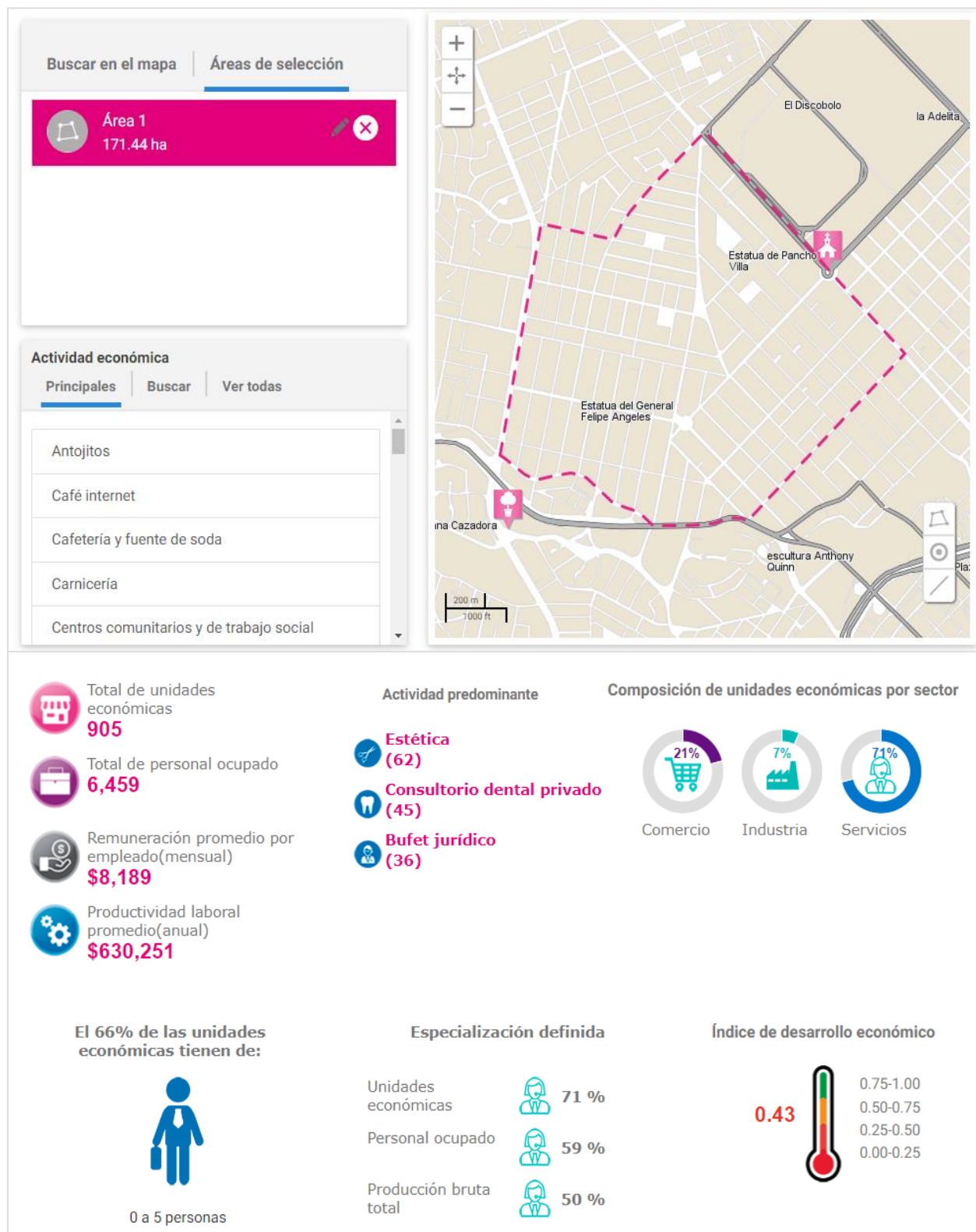


Imagen 13. Análisis económico. Fuente: OVIE IMPLAN Chihuahua.

Medio Natural

Clima

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 ° C, y con media mínima de -7.4 ° C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

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

La temperatura media anual es de 16.95 °C. Las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre a febrero, con valores promedio de hasta 8.2°C. El período donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9° a 25.1°C.

Topografía

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

Por la vertiente occidental del río Sacramento las pendientes se localizan con uniformidad; hay un extenso llano que al extremo septentrional de la Ciudad con pendientes suaves (de 0 a 2%). Hacia el sur y al oeste, el porcentaje alcanza el 5% hasta interrumpirse bruscamente con el semicírculo de cerros y lomeríos que al oriente, sur y occidente bordean al emplazamiento urbano. Sobrepasando este entorno, hacia el sureste las pendientes oscilan entre el 0 y 2%.

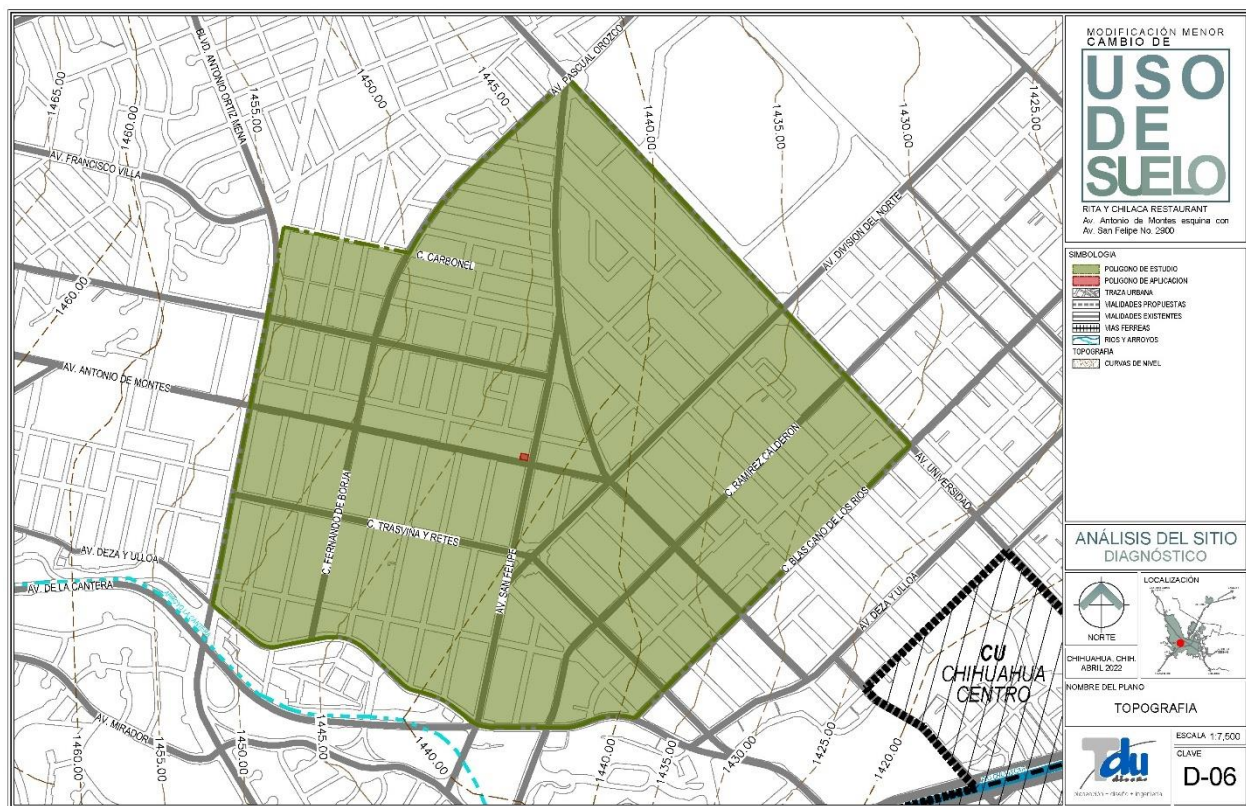


Imagen 14. Topografía. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-06 Topografía.

Hidrología

La Ciudad de Chihuahua pertenece a la cuenca del Río Conchos, que cubre 30% del Estado. El cauce del río Conchos nace en las montañas de la Sierra Tarahumara y desemboca en el río Bravo, del cuál es el principal tributario. Los beneficios de sus aguas se extienden a lo largo de este recorrido, que culmina en el Golfo de México, sosteniendo ecosistemas ribereños y de agua dulce caracterizados por la riqueza de su biodiversidad y por el alto índice de endemismo de sus especies. Esta cuenca se divide en cuenca alta, media y baja, y se caracteriza por un ecosistema semidesértico, de clima árido con una precipitación baja de 350 mm. Es un medio frágil que necesita cuidado y reconocimiento del rol vital que juega en el sostén de la Ciudad.

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

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

El inmueble específicamente se encuentra a unos 1,240 metros del Canal del Chuvísar, uno de los dos ríos principales que cruzan la ciudad, en este caso en el sentido oriente-poniente.

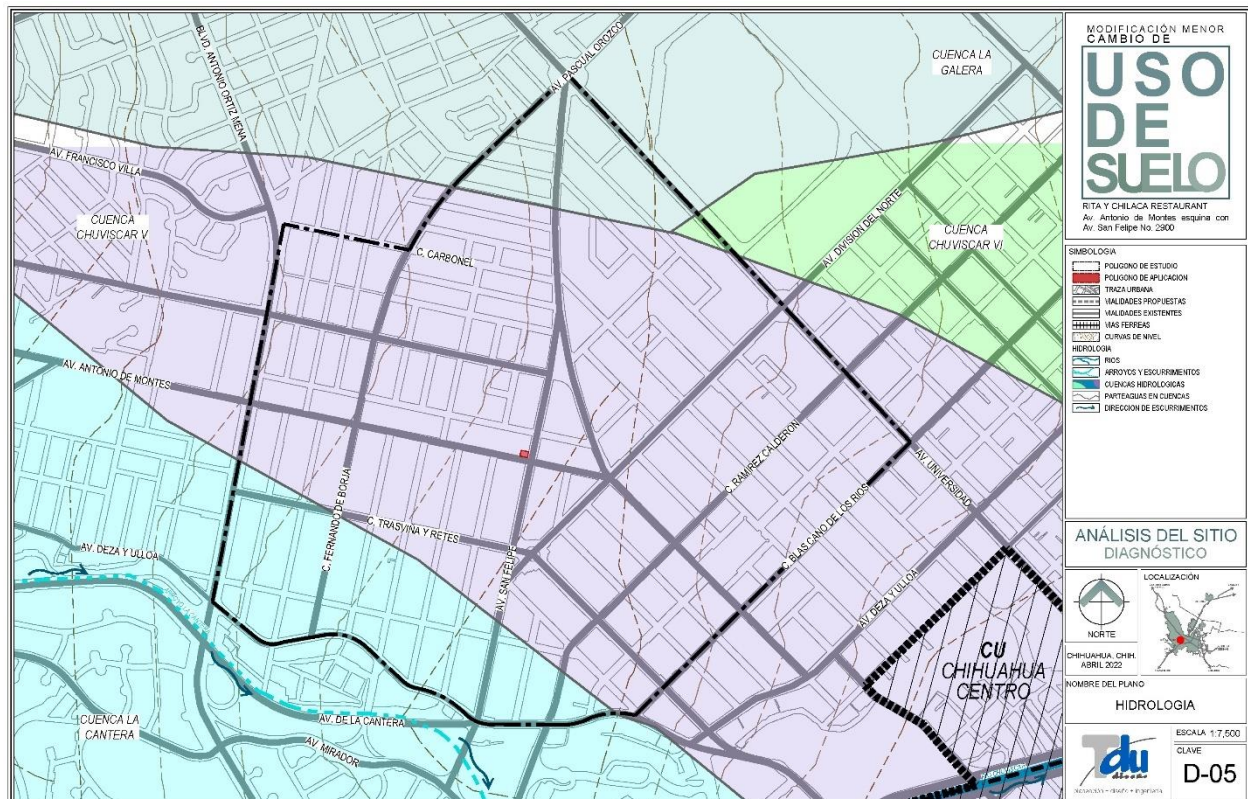


Imagen 15. Esquema de cuencas y escurrimientos principales en la zona de estudio. Fuente: Elaboración propia. Ver Plano D-05 Hidrología.

Vegetación

En la zona de San Felipe, se observan especies arbóreas y arbustivas predominantes como son: sicomoros, encinos, lilas, moros, palmeras y diversidad de pinos. Estas especies se ubican tanto en vía pública como dentro de las propiedades.

El uso ornamental de la vegetación en el entorno barrial ha generado que, en algunos tramos, los mismos vecinos apoyen los diseños de sus propiedades con una diversidad de plantas de ornato, matorrales y aboles. Actualmente y de acuerdo a la distribución de

áreas verdes dentro de la zona de San Felipe se determinó un total de 2.87 Has de espacios con condiciones verdes, lo cual empatado con la población de 7,789 Habitantes nos marca un total de 3.68 m² de áreas verdes por habitante.



Imagen 16. Vegetación típica de San Felipe. Mayo 2022.

Medio Físico Construido

Usos de suelo y caracterización urbana de San Felipe.

Usos habitacionales.

En San Felipe el uso habitacional continúa siendo el predominante, el cual originalmente permitió la consolidación de un conglomerado de 13 colonias, uno de los primeros asentamientos habitacionales de tipo residencial de la ciudad de Chihuahua.

La tipología de esta colonia se caracteriza por manzanas rectangulares con dimensiones variables entre 120 y 200 m de largo por 55 y 65 m. de ancho. Los lotes predominantes son de 250 m², es decir lotes de 25 x 10 m.

Sin embargo, al paso de los años en las últimas décadas se ha tornado, como parte de un proceso natural de la dinámica urbana en una colonia con múltiples usos mixtos, ya que muchas de las casas habitaciones, sobre todo en calles principales alojan negocios, comercios, oficinas, tiendas, restaurantes, entre otros usos.

El PDU 2040 establece en el polígono de estudio del Plan Maestro San Felipe diversos usos de suelo, en el cual predomina el uso de suelo Habitacional, ocupando aproximadamente el 60.23% del total de las manzanas, con una superficie de 87.41 Has, en segundo lugar, se encuentra el Uso Mixto Bajo con un 15.45% de la superficie de la zona la cual corresponde a 22.42 Has.



Imagen 17. Vista de San Felipe, cruce de la C. Trasviña y Retes y Av. San Felipe. Fuente Goggle Earth.

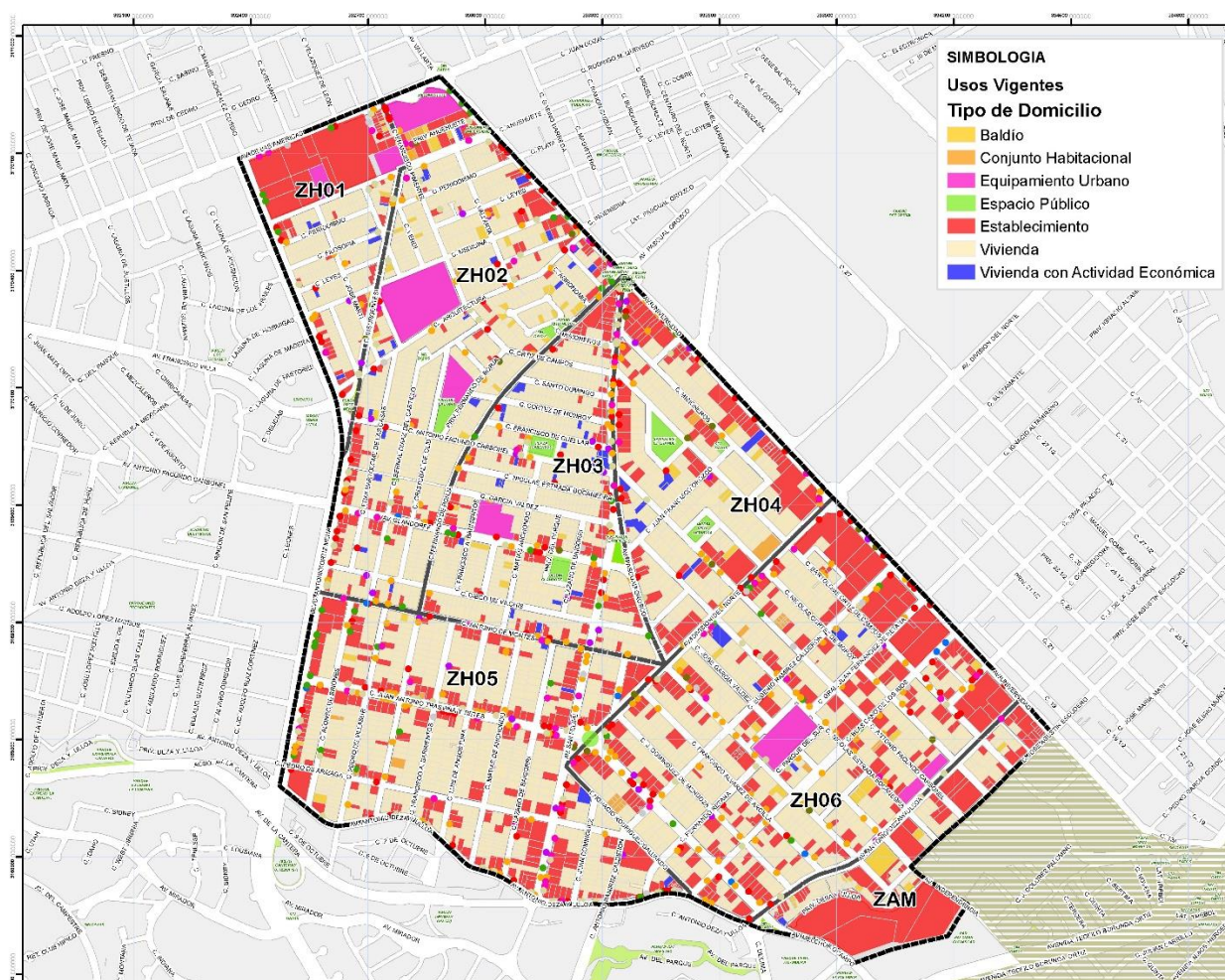


Imagen 18. Usos de Suelo según Plan Maestro San Felipe. Fuente PDU 2040.

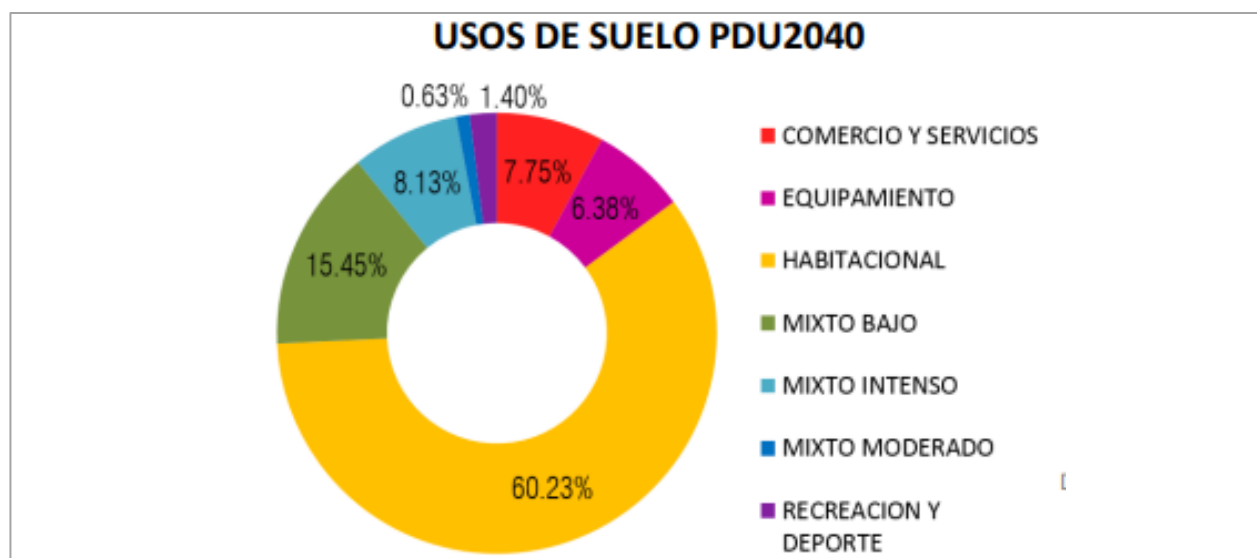


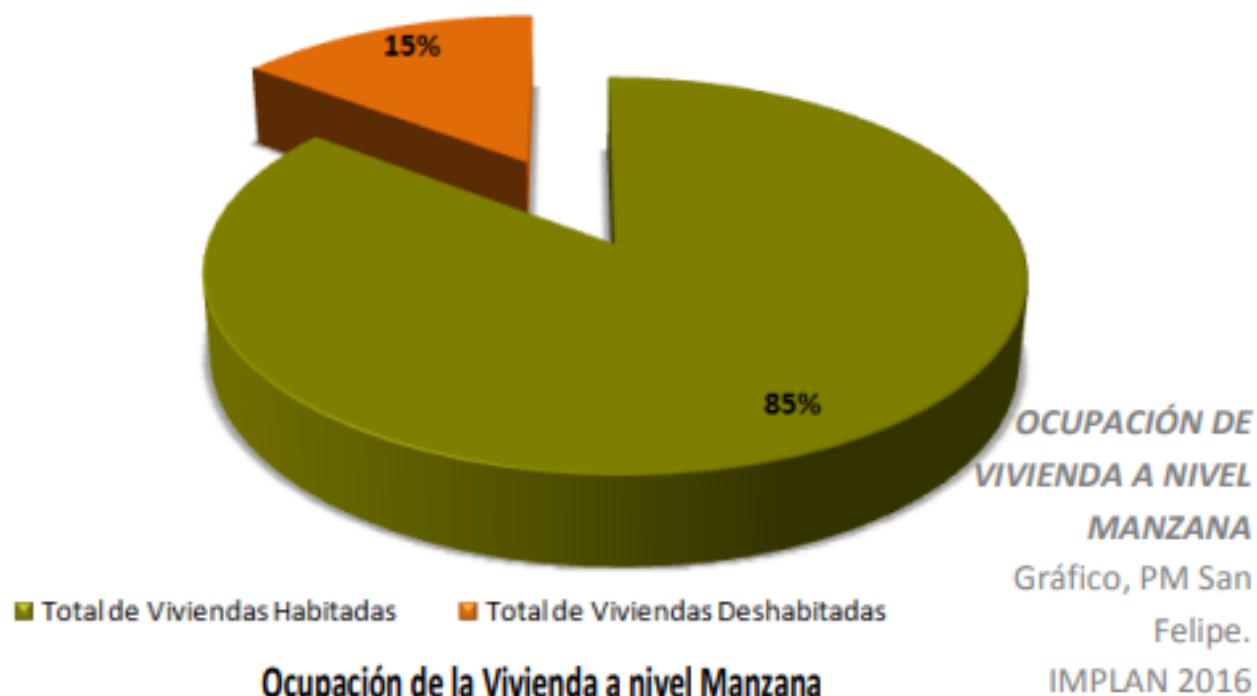
Imagen 19. Diagrama de Usos de Suelo. Fuente: PDU 2040 IMPLAN 2016.

El uso habitacional como anteriormente se mencionó ocupa un 60.23% del total de las manzanas de la zona de estudio, con una superficie de 156.17 Has.

Dentro de esta misma composición se encuentran diversos rangos de densidad, cuyas dosificaciones por densidad en sus usos se describen a continuación: Habitacional H25, vivienda de interés medio alto que ocupa un 48.57% del porcentaje total Habitacional, el cual equivale a 75.85 Has; seguido de un Habitacional H12, vivienda de interés Alto, ocupando el 44.37% reflejado en Has y finalmente el Uso Habitacional con densidad H35 con el 7.06%, correspondiente a las 6.16 Has restantes.

Desocupación de vivienda

La desocupación de vivienda es una de las principales problemáticas que afectan la zona de San Felipe; como bien es conocido, este sector se destaca por su origen preponderantemente habitacional, hoy en día presenta cambios en sus densidades, lo cual puede ser provocado por diversos factores.



Ocupación de la Vivienda a nivel Manzana		
Concepto	Cantidad	Porcentaje
Total de Viviendas Habitadas	2,532	85%
Total de Viviendas Deshabitadas	433	15%
Viviendas Totales	2,965	100%

Imagen 20. Ocupación de la vivienda a nivel manzana. Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010.

A nivel manzana se encuentra un total de 2,532 Viviendas Habitadas lo que corresponde a un 85% de las viviendas totales, mientras el 15% restante; es decir 433 viviendas, se encuentran deshabitadas. En cuanto a los habitantes por vivienda, se determinó una población de 7,444 habitantes en un Total de 2,532 viviendas las cuales son consideradas como habitadas.

Uso habitacional

Las colonias que integran la zona de San Felipe, fueron los primeros asentamientos habitacionales de vivienda media-residencial de Chihuahua.

Que se estructura a partir de manzanas con lotes unifamiliares con casas y espacios generosos, jardín al frente y atrás.

El asentamiento se conforma por un conjunto de manzanas rectangulares con amplias calles lineales y construcciones que datan de los cincuentas y setentas, algunas en buen estado de conservación y uso.

Recientemente se ha iniciado un proceso de desarrollo de vivienda en vertical ubicado en corredores o vialidades principales.

Las viviendas encontradas en el polígono de estudio reflejan en su mayoría buenas condiciones en su construcción; sin embargo, existen viviendas que debido a sus dimensiones y antigüedad no se encuentran en óptimas condiciones. En la zona se encuentran suficientes espacios que permiten el buen funcionamiento de las viviendas, así como el desarrollo de sus actividades regulares.



Imagen 21. Vivienda dentro del área de estudio. Mayo 2022.



Imagen 22. Vivienda dentro del área de estudio. Mayo 2022.



Imagen 23. Edificio en C. Trasviña y Retes. Mayo 2022.

Usos mixtos, comercio y servicios.

Este uso ha crecido en los años recientes en la colonia San Felipe por su localización centralizada y buena accesibilidad, lo que ha motivado que muchos inmuebles se hayan convertido en un uso de suelo que presenta comercio mixto no especializado, en el que se ha detectado el comercio zonal, que aparece relacionado con las áreas de habitación o siempre están anexados a otro uso de suelo.

En San Felipe el uso de suelo Comercio y Servicios se identifica principalmente a lo largo de vialidades primarias, entre otras, en la Av. Ortiz Mena, la C. Insurgentes y Av. De Las Américas. En tanto que el uso mixto, se divide de acuerdo en las densidades del mismo; el Uso Mixto Bajo ocupa el 15.45% de la superficie Total del Polígono reflejándose en 22.42 Has, seguido del Uso Mixto Intenso correspondiente a 11.81 Has, es decir un 8.13% de la superficie Total. La mixtura de usos en la zona permite contrarrestar los usos habitacionales permitiendo así integrar diversos servicios y mecanismos necesarios para el desarrollo adecuado de las áreas y viviendas colindantes. Este uso se presenta en el recorrido de vialidades importantes de conexión.



Imagen 24. Restaurante en Blvd. Antonio Ortiz Mena y Av. Antonio de Montes. Mayo 2022.



Imagen 25. Blvd. Antonio Ortiz Mena. Mayo 2022.

Equipamiento urbano

En la zona de San Felipe, de acuerdo al Plan Maestro, el uso de Equipamiento Urbano cubre una superficie de 9.26 Has; lo cual equivale a un 6.38% sobre el Total del polígono.

Cuenta con un Total de 105 Unidades de Equipamiento, siendo consideradas como suficientes y capaces de cubrir las necesidades en cada una de las colonias que integra el programa.

EQUIPAMIENTO		
Administración Pública	Gobierno Federal	3
Asistencia Social	Grupos Vulnerables	6
	Guardería	14
	Casa Hogar	1
	Atención de Enfermedades	1
	Asilo	8
Cultura	Biblioteca Universitaria	1
	Auditorio	1
	Librería	3
	Biblioteca Pública	1
Salud	Unidad Médica Familiar	1
	Hospital	1
	Centro de salud	1
	Clinica	3
Educación	Preescolar	16
	Primaria	12
	Secundaria	5
	Media	1
	Profesional	4
Servicios Urbanos	Gasolinera	3
Recreación y Deporte	Plazas y Parques	19
TOTAL		105

Tabla 1. Equipamiento en San Felipe. Fuente: Plan Maestro San Felipe IMPLAN 2016.

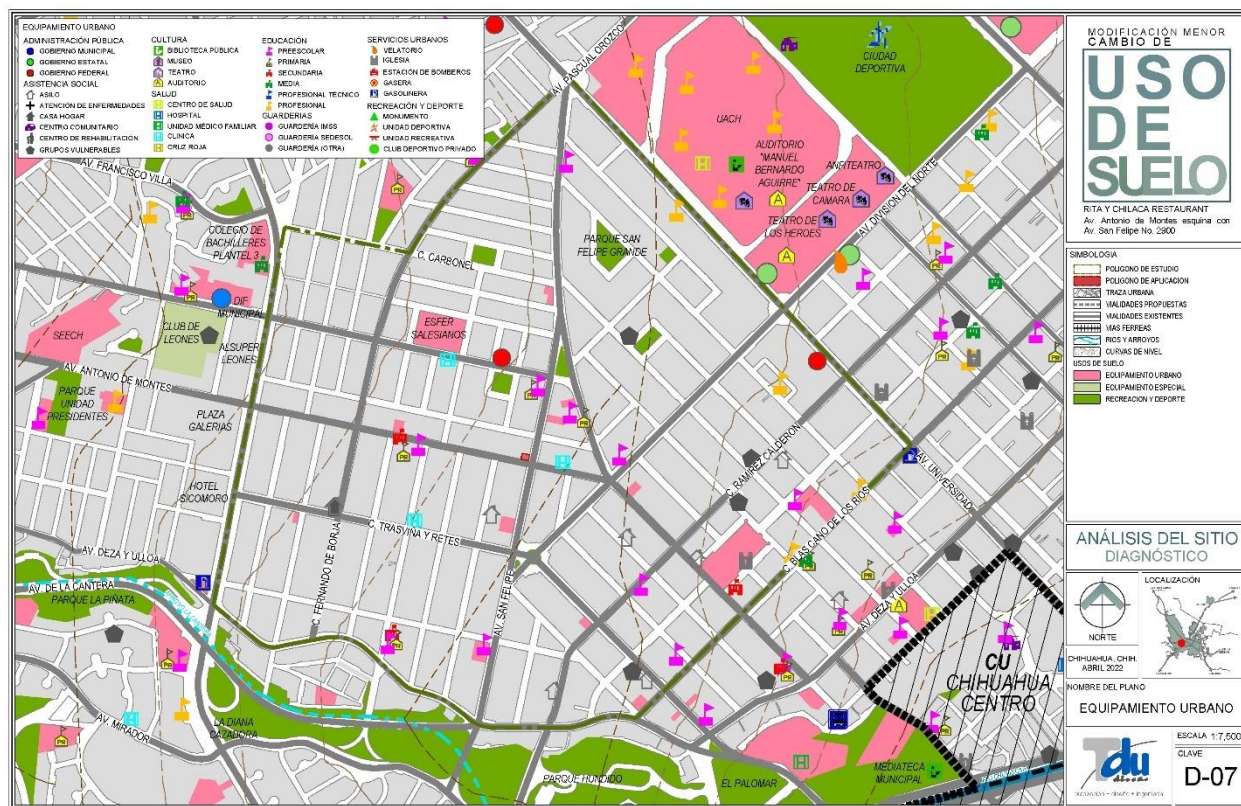


Imagen 26. Equipamiento en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-07 Equipamiento Urbano.



Imagen 27. Equipamiento educativo (Colegio ESFER). Mayo 2022.



Imagen 28. Equipamiento de salud (Clínica de cirugía ambulatoria). Mayo 2022.

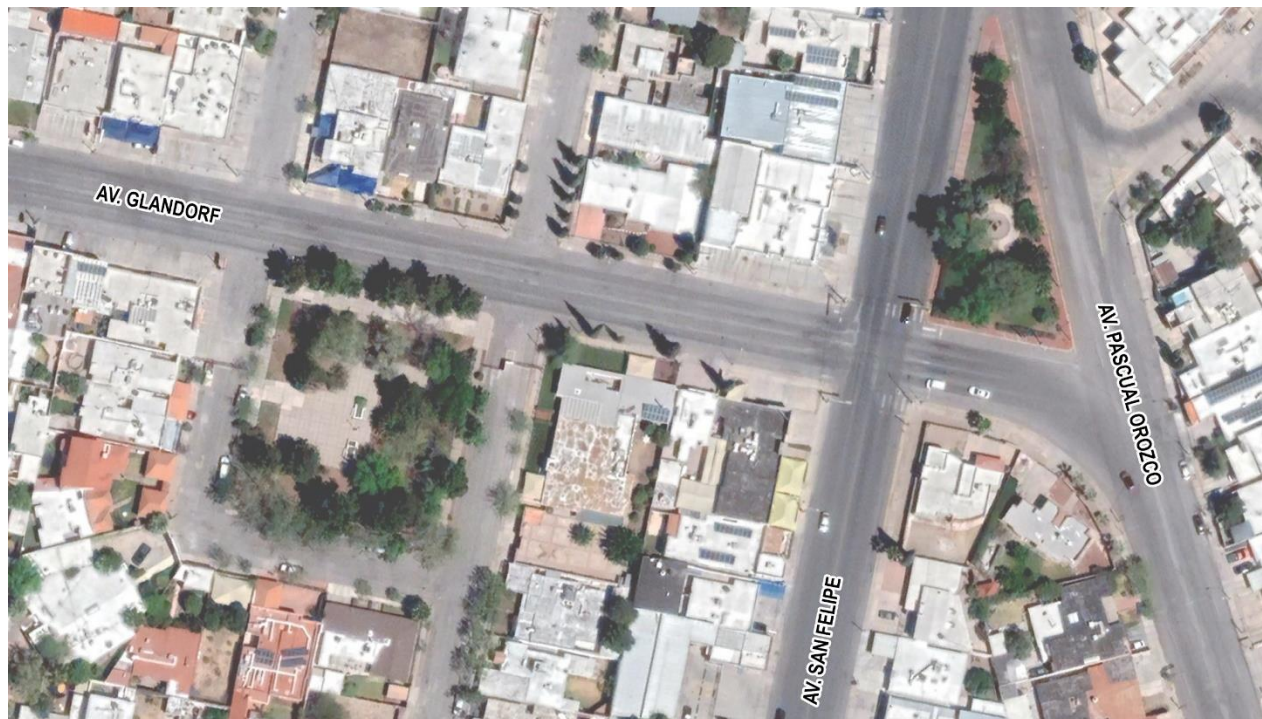


Imagen 29. Parque Glandorf y Jardín Árboles Petrificados. Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, mayo 2022.



Imagen 30. B&C Steak House en la Av. Antonio de Montes. Mayo 2022.



Imagen 31. Av. Antonio de Montes. Mayo 2022.



Imagen 32. Comercio en Av. Antonio de Montes. Mayo 2022.



Imagen 33. Comercios y servicios a lo largo de la C. Trasviña y Retes. Mayo 2022.

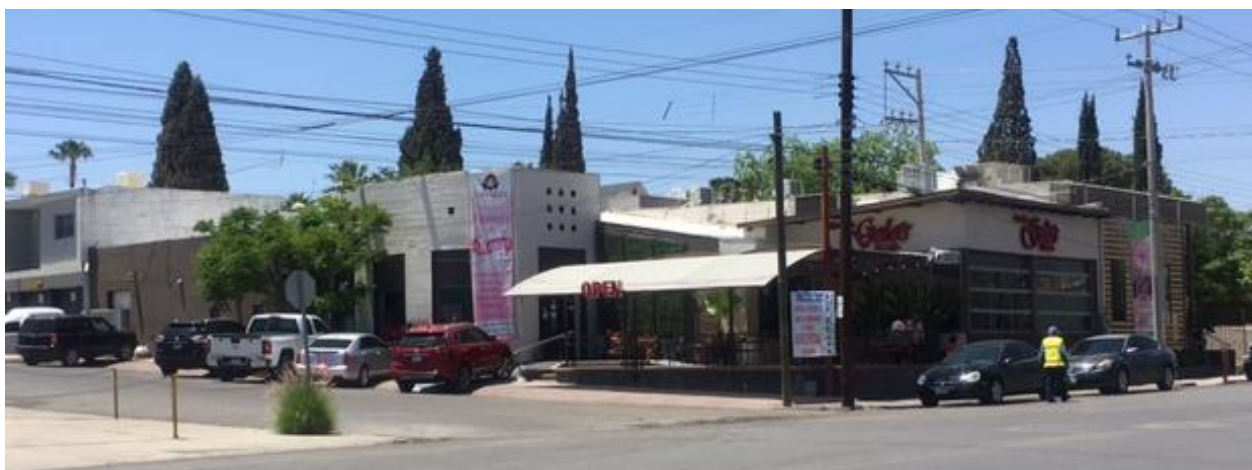


Imagen 34. Gelo's Restaurant en esquina de Trasviña y Retes y C. Lázaro de Baigorri.



Imagen 35. Restaurante Buffalucas en Trasiña y Retes. Mayo 2022.

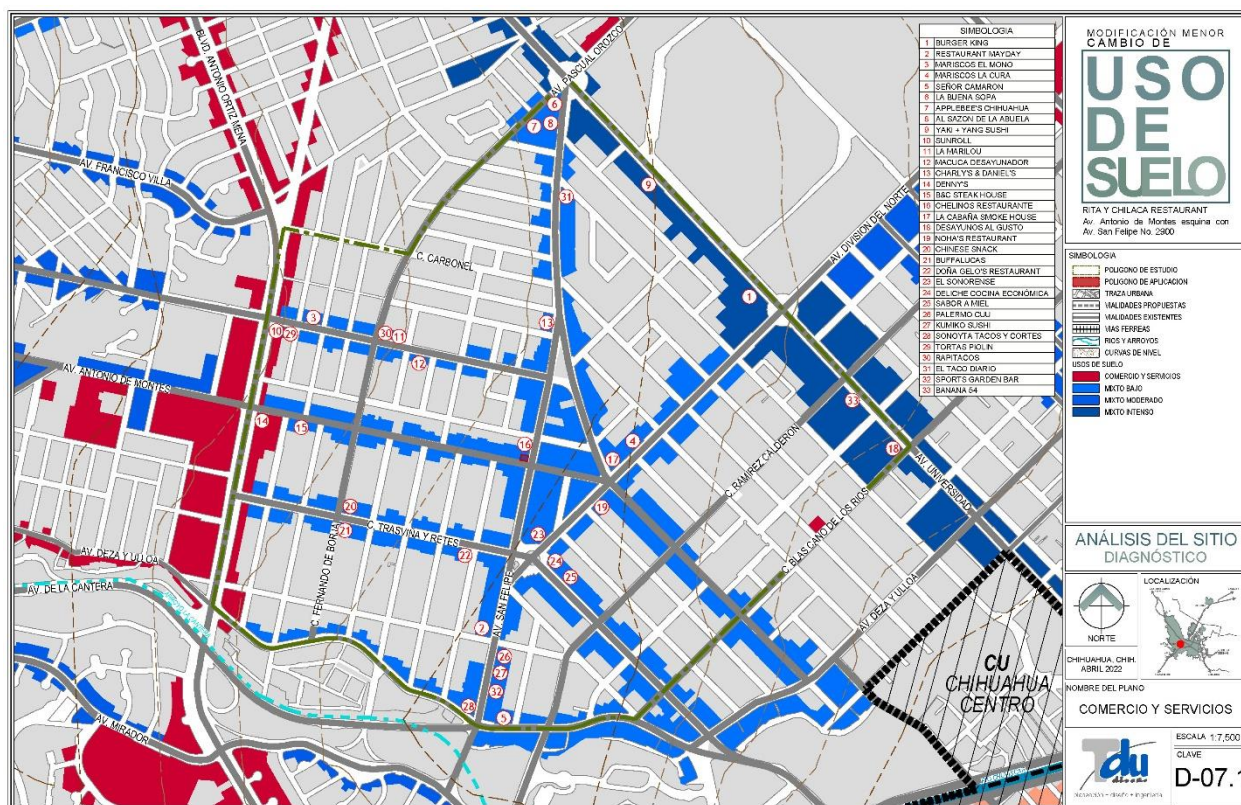


Imagen 36. Comercios y servicios en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-07.1 Comercios y Servicios.

Transporte Publico

La zona de San Felipe cuenta con rutas de transporte público que favorecen la accesibilidad a la zona.

Destaca que a 700 metros pasa la ruta troncal que permite viajes de norte-sur de la ciudad en carril confinado.

Por otro lado, por el Blvd. Antonio Ortiz Mena y a Antonio de Montes funciona la ruta denominada Circunvalación, que permite comunicación de largo alcance, es decir la preiferia de la ciudad y otras zonas del interior de la mancha urbana.

Y por ultimo, sobre la Avenida San Felipe circula la ruta Panamericana San Felipe, que liga esta zona con el entorno de la UACH, el centro urbano y el poniente de la ciudad.



Imagen 37. Rutas de transporte público en la zona de San Felipe. Fuente: BusCuu.com

Estructura vial

La zona de San Felipe cuenta con un entorno de vialidades primarias y secundarias que le favorecen la accesibilidad vehicular lo que se traduce en conectividad eficiente y rápida con el norte, el centro y el poniente de la ciudad, principalmente. La traza urbana es muy regular, con calles amplias, sin conflictos viales ni tráfico excesivo.

Como vialidades primarias que bordean la zona de San Felipe y la comunican con el resto de la ciudad, destaca en el sentido norte sur, la Av. Universidad y El Boulevard Antonio Ortiz Mena; y en el sentido oriente poniente, la Av. La Cantera, y la Teófilo Borunda.

En una segunda jerarquía de vialidades secundarias que funcionan también como corredores de comercios y servicios, destacan la Av. San Felipe y Antonio de Montes, justo en el cruce donde se localiza el inmueble en estudio. Otras vialidades de comunicación en esta escala de la zona, se encuentran, la calles Glandorf y Carbonel, la División del Norte, y la Trasviña y Retes, por mencionar las mas importantes. Estas vialidades se destacan por su amplitud y fluidez en su trafico.

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

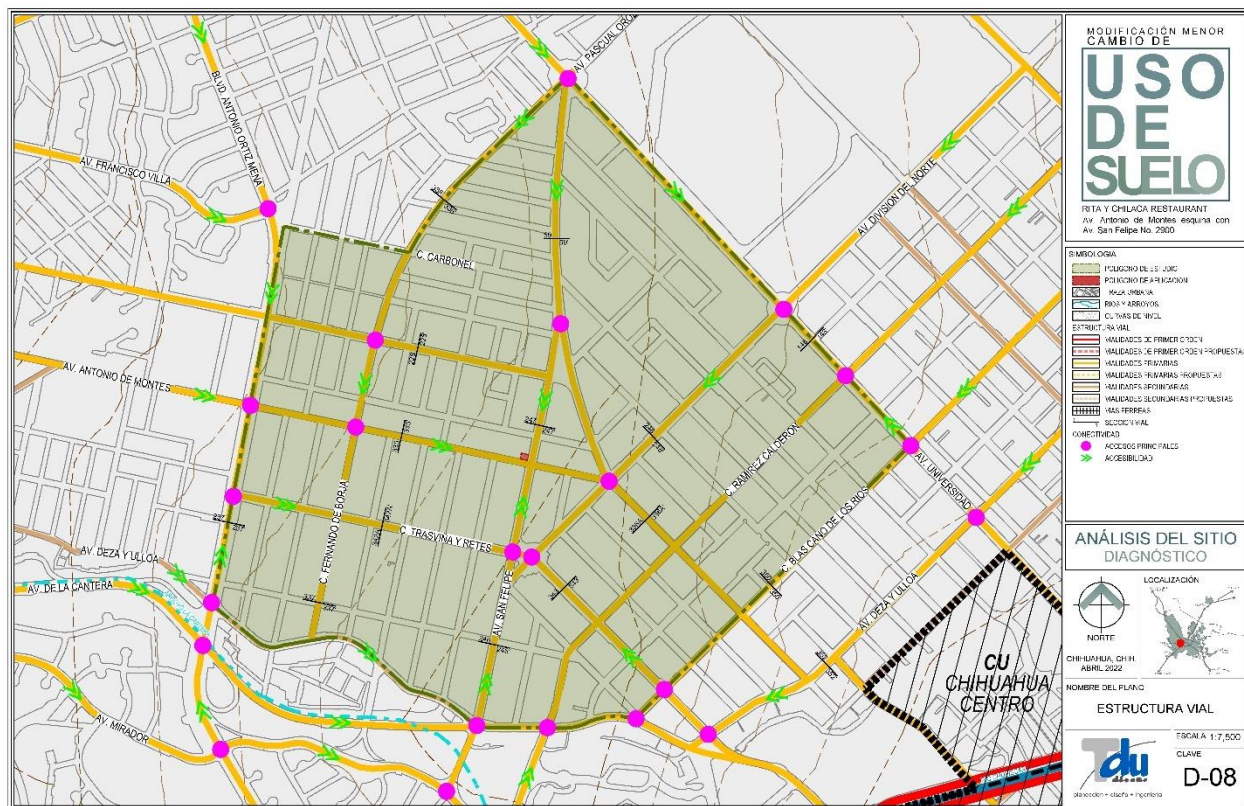


Imagen 38. Estructura vial y accesibilidad al área de estudio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-08 Estructura Vial.

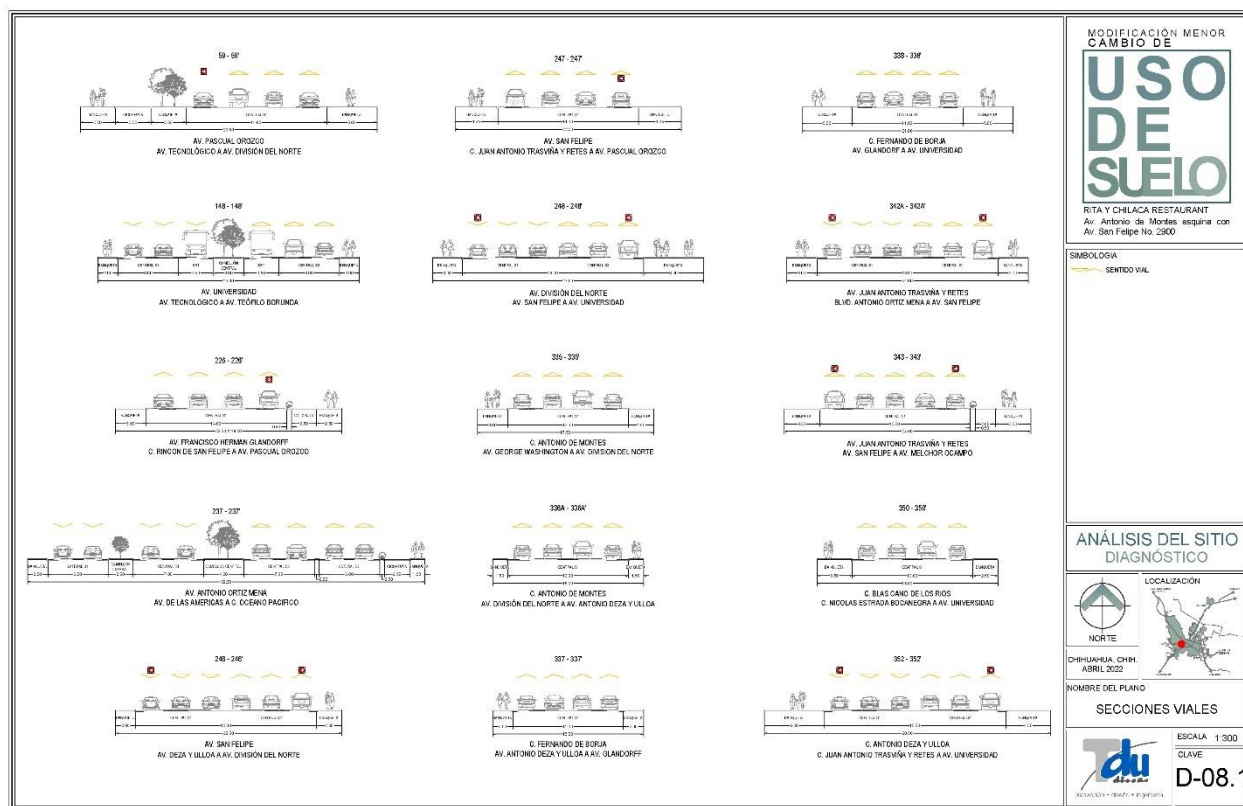


Imagen 39. Secciones viales de las principales vialidades en la zona. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-08.1 Secciones Viales.

Infraestructura Existente

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

Riesgos y Vulnerabilidad

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

Como se dice antes, San Felipe se encuentra en una zona que tiene una condición topográfica regular horizontal con pendientes topográficas moderadas con pendiente general hacia el sur, por lo que en las inmediaciones no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.

En cuanto a riesgos antropogénicos actualmente, el inmueble y su entorno inmediato, se encuentran fuera del área de influencia de riesgos potencialmente peligrosos, el más cercano al predio es una gasolinera que se localiza a una distancia de 900 metros aproximadamente (en la esquina del Blvd. Ortiz Mena y Antonio Deza y Ulloa).

Por otro lado, la zona de San Felipe cuenta con diversas clínicas y centros de atención a la salud de tipo privado. Las instituciones de salud de atención pública para trabajadores derechohabientes son la clínica del IMSS, localizada a una distancia aproximada de 1 kilómetro; y el Hospital General del IMSS a 1.5 kilómetros, en la Av. Universidad.

Síntesis del Diagnostico

Este estudio promueve la modificación menor de **cambio de uso del suelo** de un inmueble (con uso **Mixto Bajo**) en la Zona de San Felipe en las esquinas de Calle Antonio de Montes y Av. San Felipe, con el objetivo de ampliarlo para ofrecer el servicio de consumo de alimentos y bebidas en terraza cerrada en planta alta (52.5 m²), por lo que el uso solicitado es de **Comercio y Servicios**.

La zona de San Felipe se caracteriza por un proceso evolutivo de cambio de uso de suelo del habitacional original a los servicios, equipamientos y comercios, específicamente en los corredores urbanos, debido a su favorable localización central en la ciudad y por la accesibilidad, amplitud y continuidad de su estructura vial.

Por lo anterior, tanto el PDU 2040 como el Plan Maestro San Felipe, reconocen esta dinámica de conversión de usos de suelo y actividades en los lotes e inmuebles manteniendo la dinámica vida urbana, social y económica de la zona, por lo que estos instrumentos regulan y favorecen la mezcla de usos compatibles y armónicos entre la residencia y los servicios.

Se presentan en este documento los elementos técnicos y normativos para que se tramite como **modificación menor de uso de suelo**, con base a la legislación vigente, **Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

La zona de San Felipe se caracterizar por contar con todos los servicios, infraestructura, equipamiento, múltiples opciones de accesibilidad vial y rutas cercanas de transporte público, lo que favorece la ampliación y consolidación de este inmueble en beneficio de la mixtura y dinámica de la Zona de la ciudad.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

Ámbito Estatal

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

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

Ámbito Municipal

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

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

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

asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

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

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

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

- El objetivo de Ciudad Cercana es promover una ciudad pensada en las personas, que favorezca la cercanía y el acceso a una vida urbana más incluyente, dinámica y ambientalmente responsable.
- En una Ciudad Cercana se crean espacios de vivienda que faciliten la vida de las personas, donde hay escuelas, áreas de juegos, farmacias, supermercados, iglesias y todo lo que requieres en tu vida diaria, ahorrando así, en tiempos de traslado gracias a la cercanía de los lugares que frecuentas día con día.
- El objetivo de esta estrategia es estimular a los vecinos, pequeños inversionistas y profesionales del desarrollo urbano para mejorar el aprovechamiento de los espacios en la ciudad que ya cuentan con la cobertura de equipamiento, infraestructura, servicios públicos, fuentes de empleo y rutas de transporte público, con el propósito de que Chihuahua sea más atractiva para las personas que la habitan.
- Para lograr lo anterior el Municipio ha establecido una Política Pública con incentivos específicos en descuentos de impuestos y pagos de derechos para propiciar y facilitar la ocupación y construcción en una amplia zona central de la ciudad de Chihuahua, corredores en torno a vialidades principales, zonas con equipamientos y transporte público.

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra en el **Área Urbana**.

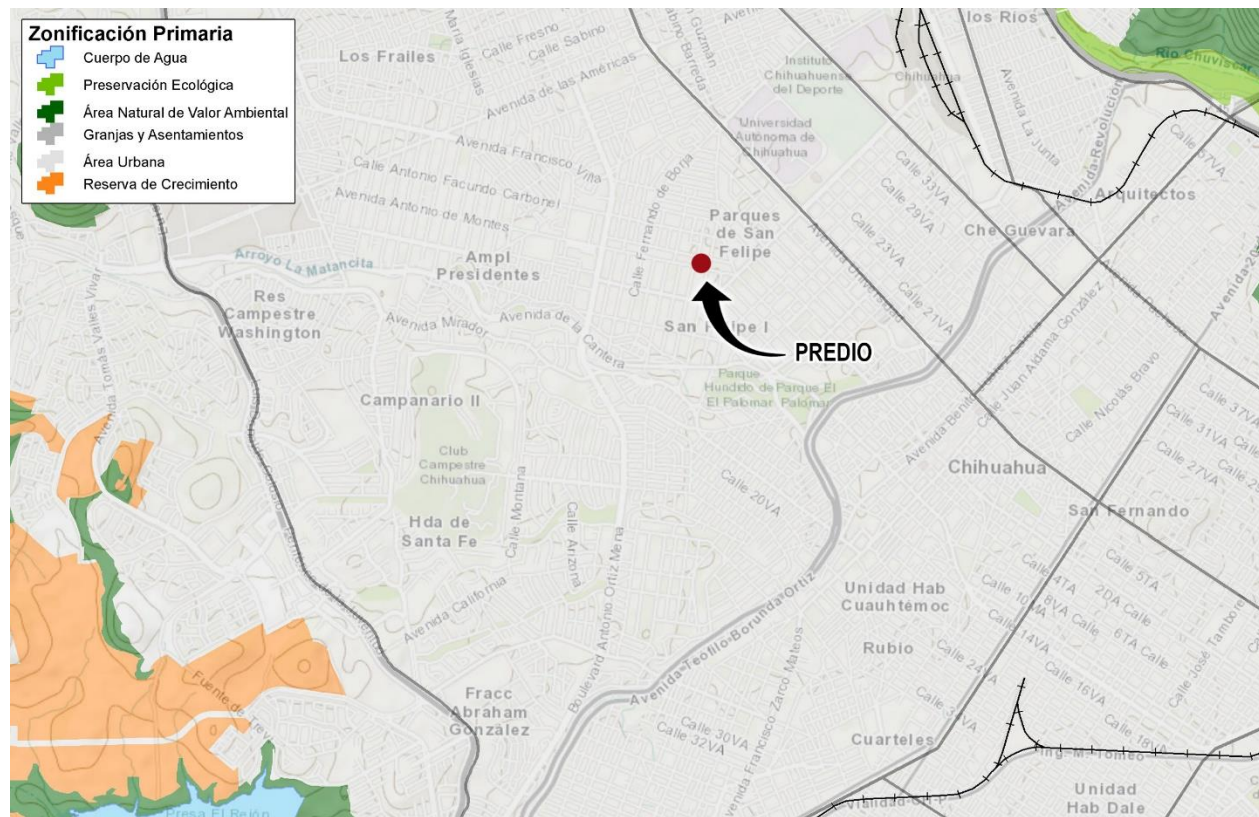


Imagen 40. Zonificación Primaria. Fuente: PDU Sexta Actualización.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, sexta actualización, como se muestra en esquema mostrado a continuación, donde el uso de suelo que le corresponde a inmueble en estudio es Uso Mixto Bajo (**MB**) situado dentro de la colonia San Felipe, zona central de la ciudad, cuyo entorno aunque es predominantemente habitacional ha ido modificando sus usos para alojar usos mixtos, comercios, servicios y equipamientos, principalmente a lo largo de las vialidades principales, entre ellas la Av. San Felipe y la Calle Antonio de Montes..

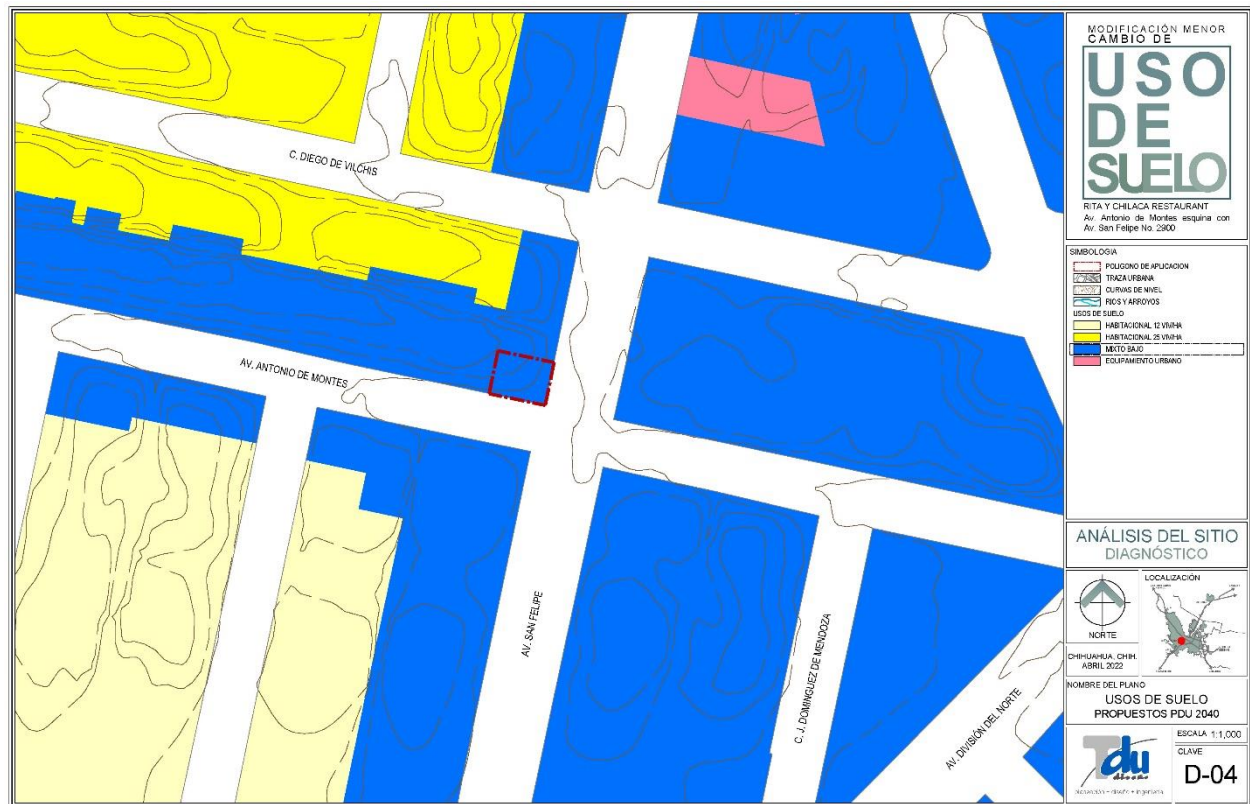


Imagen 41. Plano de Zonificación Secundaria y Usos de Suelo. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano D-04 Usos de Suelo PDU 2040

Plan Maestro San Felipe.

Fecha de Aprobación: Publicado en P.O. N°76 el 21 de septiembre 2016, Acuerdo N°99

El alcance territorial del Plan Maestro San Felipe es un polígono localizado en la parte central de la ciudad de Chihuahua, el cual tiene una superficie de 259 hectáreas, donde habitan 7,789 habitantes.



A continuación, los principales puntos del Plan Maestro, que aplican para el caso de estudio:

- Fortalecer la densificación de la vivienda y su convivencia con usos de comercio y servicios en los corredores urbano existente.

- Regular los usos compatibles al interior de las zonas habitacionales en apego a los instrumentos de planeación y administración urbana.
- Diseñar espacios atractivos y funcionales sobre la vía pública.

Visión.

Consolidar la zona mediante un marco estratégico y normativo que impulse el aprovechamiento urbano y medio ambiental bajo un enfoque sustentable; detonando su potencial existente, vinculado a aspectos del patrimonio arquitectónico y natural, respondiendo a las condiciones demográficas relacionadas a la capacidad de infraestructura, servicios, equipamiento, accesibilidad que potencien el desarrollo económico y social dentro del polígono del Programa Maestro.

Políticas y objetivos

Se requieren condiciones normativas y de regulación urbana que permitan el adecuado aprovechamiento en la Zona de San Felipe, considerando su potencial para la realización de actividades productivas que se han estado generando, y cuyo impacto sea compatible con los usos de suelo establecidos, así como detonar el desarrollo de los corredores urbanos.

Políticas de mejoramiento

- Detonar el empleo y las actividades productivas en la zona.
- Generar espacio público de calidad para servicio a la población.

Políticas de Consolidación

- Conformar una estructura urbana para la zona que propicie la accesibilidad, la organización barrial y la cobertura de servicios a la población.
- Incrementar condiciones de desarrollo social y económico en corredores urbanos

CUS Corredores urbanos.

El aprovechamiento del suelo dentro de los corredores Urbanos es uno de los factores que nos permitirá establecer las líneas de acción necesarias para fortalecer las zonas con bajos coeficientes de utilización.

De acuerdo a los resultados arrojados por el estudio de los corredores urbanos en tan solo 190 de 900 Lotes existe un CUS con un aprovechamiento Alto o Muy Alto, lo que revela un potencial de proyección para zonas con un CUS de Medio a Bajo.

Estrategias de desarrollo urbano. Usos y destinos del suelo

Los usos y destinos del suelo considerados para el Programa “San Felipe” son los establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040.

Dosificación de Usos de Suelo Plan Maestro San Felipe		
Uso de Suelo	Superficie (Has)	%
Comercio y Servicios	11.26	6.35
Equipamiento General	14.12	7.97
Habitacional de 5 - 12 viv/ha	45.18	25.50
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	52.03	29.36
Habitacional de 26 - 35 viv/ha	6.16	3.48
Mixto Bajo	29.89	16.87
Mixto Intenso	12.39	6.99
Mixto Moderado	3.32	1.87
Recreación y Deporte	2.87	1.62
Superficie TOTAL de Usos	177.22	68%
Superficie de Vialidades	82.07	32%
Superficie TOTAL del Polígono	259.29	100%

Tabla 2. Dosificación de Usos de Suelo. Fuente: Plan Maestro San Felipe IMPLAN 2016.

La mixtura de usos genera una relación más amigable, sobre todo cuando se contempla realizar análisis para complementar la identidad barrial, esto, generando zonas que coinciden en sus características físicas, lo que promueve recorridos más cortos para los usuarios a la hora de realizar cualquier actividad diaria.

Uso Mixto.

Comprende una superficie de 42.62Has representando el 24.21% del área total del plan. En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se entienden 3 tipos de usos Mixtos, que se interrelacionan a partir de la variación entre el equilibrio de los usos y la intensidad de construcción.

Mixto Bajo.

Zona con uso predominantemente habitacional y que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios y equipamiento. Este uso estará localizado colindante a vialidades secundarias y colectoras de fraccionamientos o conjuntos urbanos y estará condicionado a un máximo de planta baja más dos niveles.

Intensificación de usos.

La estructuración de la zona por medio de este Programa Maestro pretende generar un desarrollo controlado, funcional y sobre todo ordenado. Parte del identificar las propiedades de cada sector, incentivando sus potencialidades y resolviendo sus problemáticas. Si bien todo el programa mantiene estrategias específicas por temática, la resolución de los usos de suelo permitirá desarrollar de una manera más funcional, favoreciendo el costo de suelo, y la urbanización, se hacen más rentables las inversiones y permite ampliar los espacios públicos de calidad.

El COS y el CUS existentes también han de ser objeto de un incremento prioritario en los concentradores de actividad y en todos los corredores del programa, obteniendo así las ventajas de aprovechamiento y rentabilidad que ofrece la norma para los usos mixtos que se encuentran ya establecidos. Se ha de buscar que la edificación incremente su volumetría y altura para destacar, entre otros, la jerarquía de la estructura urbana propuesta y, por otro lado, aprovechar la concentración de actividades con la intensificación de los usos comerciales, industriales y habitacionales.



Imagen 43. Coeficiente de Ocupación del Suelo. Fuente: Plan Maestro San Felipe IMPLAN 2016.

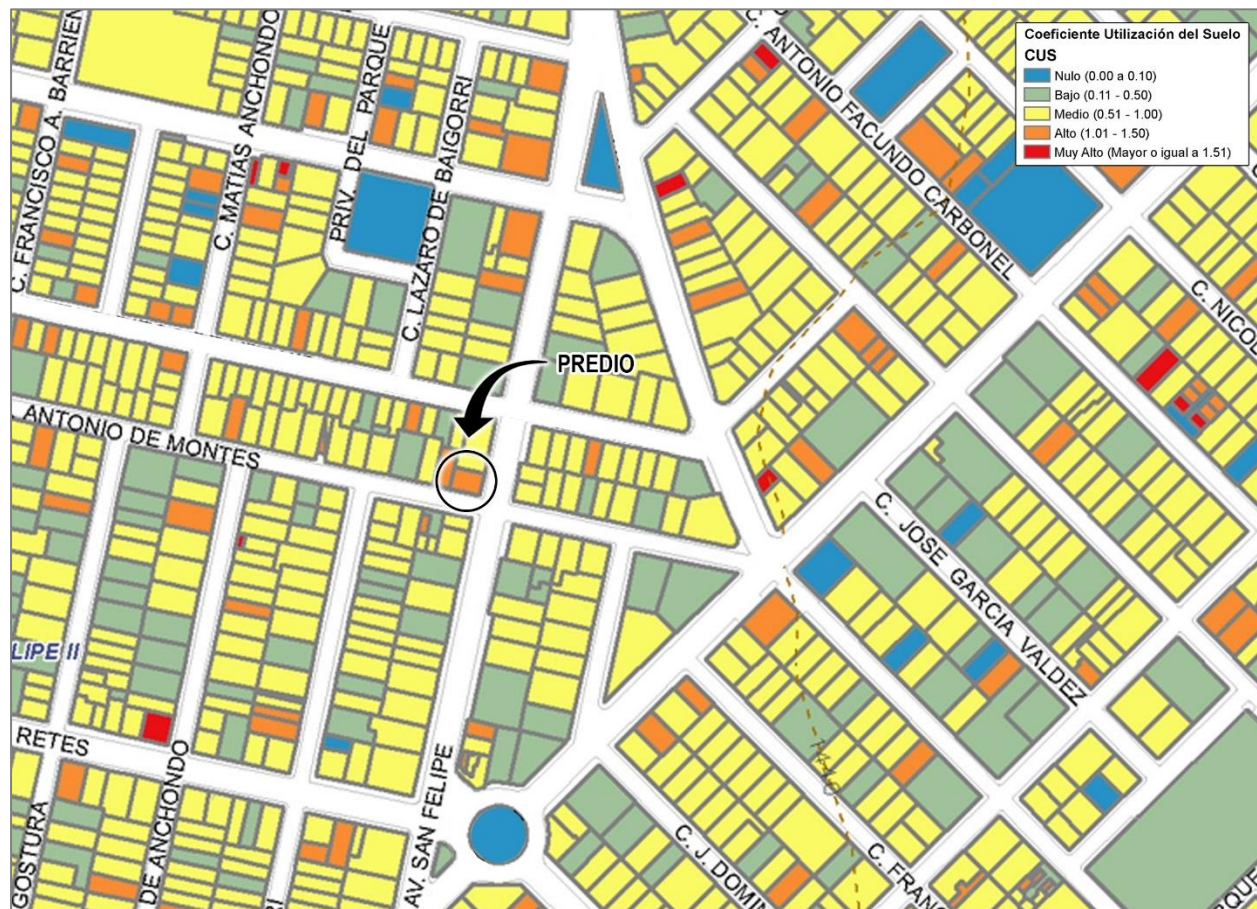


Imagen 44. Coeficiente de Utilización del Suelo. Fuente: Plan Maestro San Felipe IMPLAN 2016.

Compatibilidad de usos.

La ejecución y aprovechamiento de los usos de suelo, puede generar diversas controversias, sin embargo, la autorización de usos de suelo específicos o aprovechamiento de compatibilidades es posible.

Nodo urbano.

Por sus características físicas y de uso se brindará el tratamiento de nodo urbano al polígono creado entre los cruces: Av. División del Norte, Av. Pascual Orozco y Av. San Felipe. Donde sus usos de suelo, accesibilidad, y localización confieren para el desarrollo extraordinario del sector.

Dado que la zona se considera como un espacio poco práctico para el desarrollo de diversas actividades se fomentará la intensificación de los usos mixtos actuales y sus compatibilidades, impulsando la tipología vertical, de acuerdo al número de niveles y

aprovechamiento que promueve el uso mixto vigente en la zona, agrupando vivienda, comercio, servicios, equipamientos, talleres de oficios y/o microindustria.

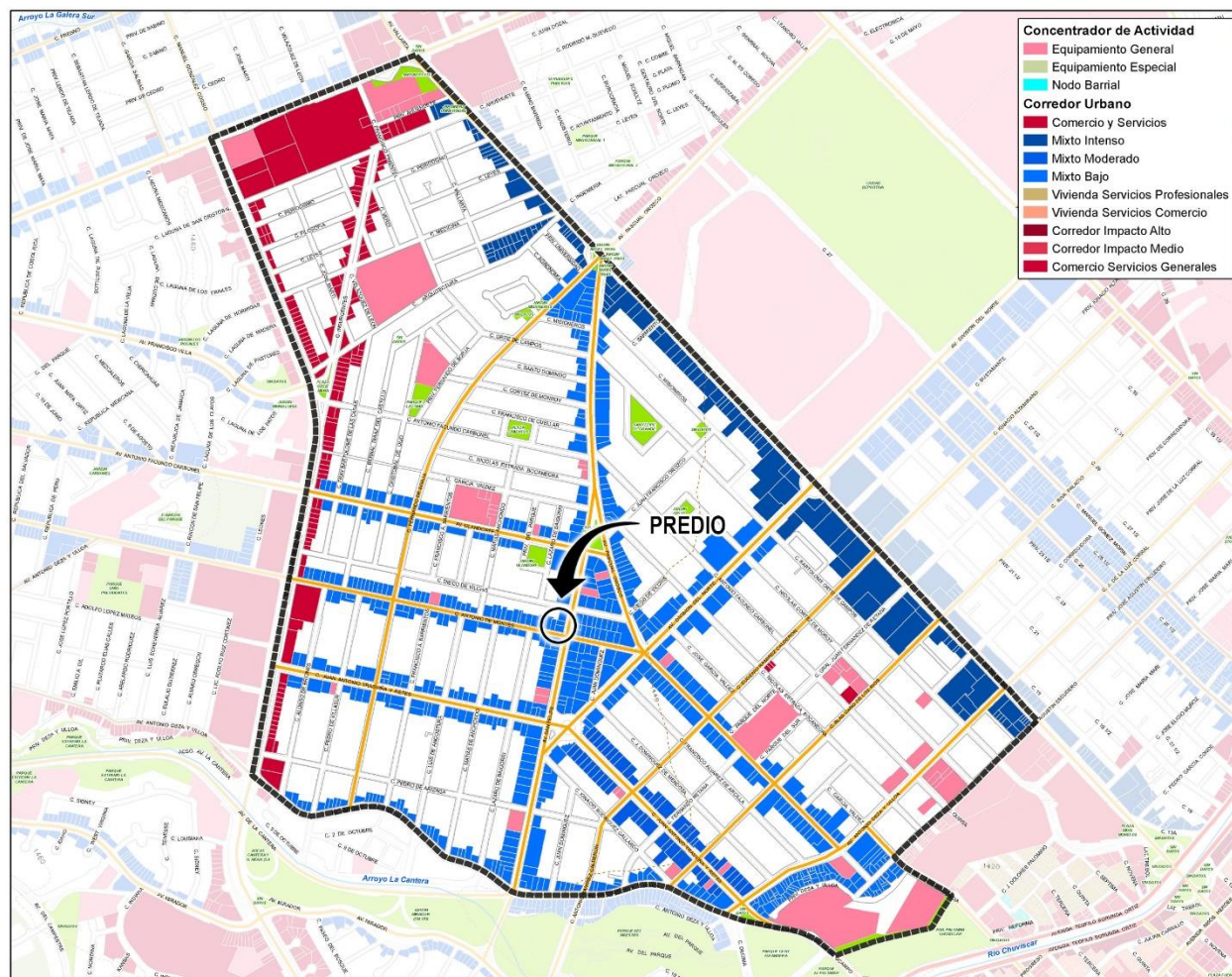


Imagen 45. Corredores Urbanos. Fuente: Plan Maestro San Felipe IMPLAN 2016.

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar la modificación del Uso de Suelo de **Mixto Bajo a Comercio y Servicios**, a fin de permitir la ampliación del actual inmueble el cual es una edificación que en planta baja vende alimentos para llevar y en

planta alta es una casa habitación, de manera que se proyecta ampliar una terraza de 52.50 m² en planta alta para ofrecer el servicio de comidas y bebidas.

Zonificación secundaria y Usos de suelo

La propuesta de este estudio es que el inmueble localizado en las esquinas de Calle Antonio de Montes y Av. San Felipe, cambie su uso de suelo para que esa finca se amplie con una terraza cerrada, sin modificar sustancialmente su arquitectura original, ya que continuara siendo un edificio de dos plantas.

Es importante indicar que actualmente el inmueble funciona además de casa habitación como negocio de servicio de alimentos para llevar, siendo interés de su propietario diversificar este giro de alimentos, incluyendo una terraza cerrada de 52.50 metros cuadrados para que en planta alta se pueden consumir en este lugar bebidas y alimentos.

Por otro lado, como se reconoce en el Plan Maestro San Felipe, la zona ha estado evolucionando y diversificando sus usos de suelo de manera que se aprecia una mixtura y diversidad de comercios y servicios conviviendo con casas habitación que aún mantienen este uso, específicamente en un proceso continuo de consolidación de sus corredores urbanos como lo son las avenidas donde se localiza la edificación objeto de este estudio.

Lo anterior, permite que usos de suelo compatibles se instalen en este tipo de colonias manteniendo su dinámica social, económica y urbana y propiciando la cercanía entre lugares de habitación y equipamientos y servicios de manera armónica, como es el caso de este inmueble en San Felipe, localizado en el entorno inmediato del nodo emblemático de la zona, la glorieta del pozo de San Felipe cuyo hito destacado es el monumento al General Felipe Ángeles.

Por lo tanto, se propone que el predio donde se localiza este inmueble de usos mixtos cambie su uso de suelo de **Mixto Bajo a Comercio y Servicios**, permitiendo con ello la mencionada ampliación en terraza para la enriquecer la oferta de consumo de alimentos en el lugar.

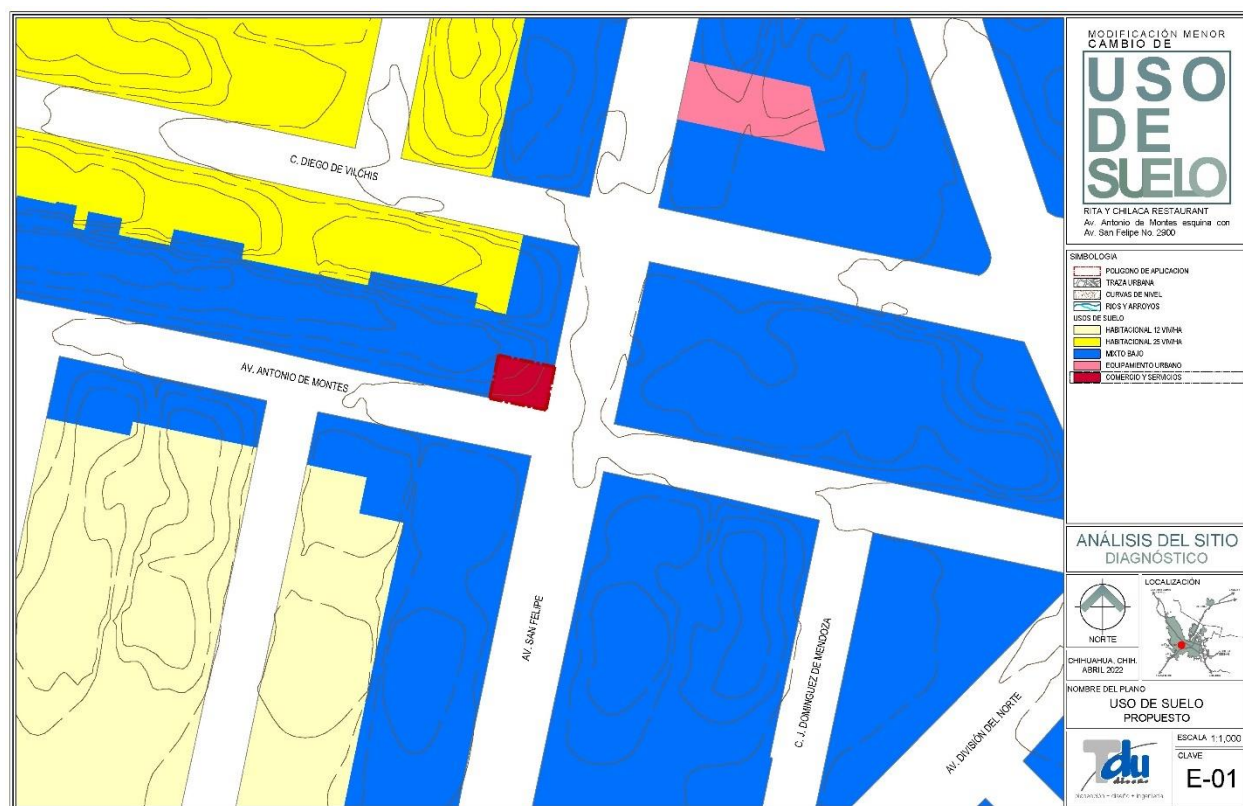


Imagen 46. Uso de suelo propuesto en el predio. Fuente: Elaboración propia.
Ver Plano E-01 Uso de Suelo Propuesto.



Imagen 47. Vista aérea del predio. Fuente: Elaboración propia con imagen de Google Earth, mayo 2022.

Parámetros Normativos de uso de suelo

La propuesta es que el predio se clasifique como uso **Comercio y Servicios (CMR)**, cuyos parámetros de compatibilidad de usos de suelos de acuerdo a la normatividad contenida el PDU 2040 vigente y al Plan Maestro San Felipe, son los siguientes:

Uso propuesto	Clave CMR - Comercio y Servicios
Usos permitidos	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos. Comercio de artículos no precederos y especialidades hasta 300 m ² . Cafés, Fondas y Restaurantes. Expendios de licor o cerveza. Restaurante-bar.

Coeficientes de ocupación del suelo	Edificación Original	Edificación con ampliación
COS	0.48	0.67
CUS	0.97	1.16

Características arquitectónicas del proyecto de ampliación

La finca para la cual se solicita el cambio de uso de suelo, está en un lote de 275.50 m² y cuenta con una construcción de dos plantas cuya superficie es de 268.35 m². La ampliación es una terraza adicional en planta alta de 52.50 m². Por lo tanto, los índices originales de ocupación del suelo, sin ampliación, son el COS 0.48 y el CUS 0.97.

De acuerdo al permiso que emitió la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio para la ampliación de la terraza (licencia para construcción en la modalidad de “construcción menor de 60 m²”, vigente), se trata de una terraza cerrada en planta alta dentro del lote, que da a la calle Antonio de Montes (ver plano catastral anexo).

Es una terraza de forma rectangular de 3.51 m por 14.42 m. El acceso a la terraza es por una escalera desde la Calle Antonio de Montes. En planta baja se construye una pequeña bodega de 6.32 m², y en planta alta hay un espacio de cocina de 9.64 m² y el resto de la terraza para la distribución de mesas.

La terraza será cerrada completamente y cuenta con ventanas hacia la Calle Antonio de Montes. Los muros que colindan con las edificaciones vecinas se construyen con aislamiento acústico y térmico incluido (paneles prefabricados con colchoneta de fibra de vidrio interior de 4 pulgadas de espesor.)

El estacionamiento como se observa en el plano anexo, se ubica dentro del lote con capacidad para 8 cajones. Los cajones por el lado de la Antonio de Montes se manejarán con servicio de valet parking, es decir personal del restaurant recibirá, estacionará los vehículos y los entregará a la salida de los clientes.



Imagen 48. Fachada del predio. Mayo 2022.



Imagen 49. Fachada del predio. Mayo 2022.

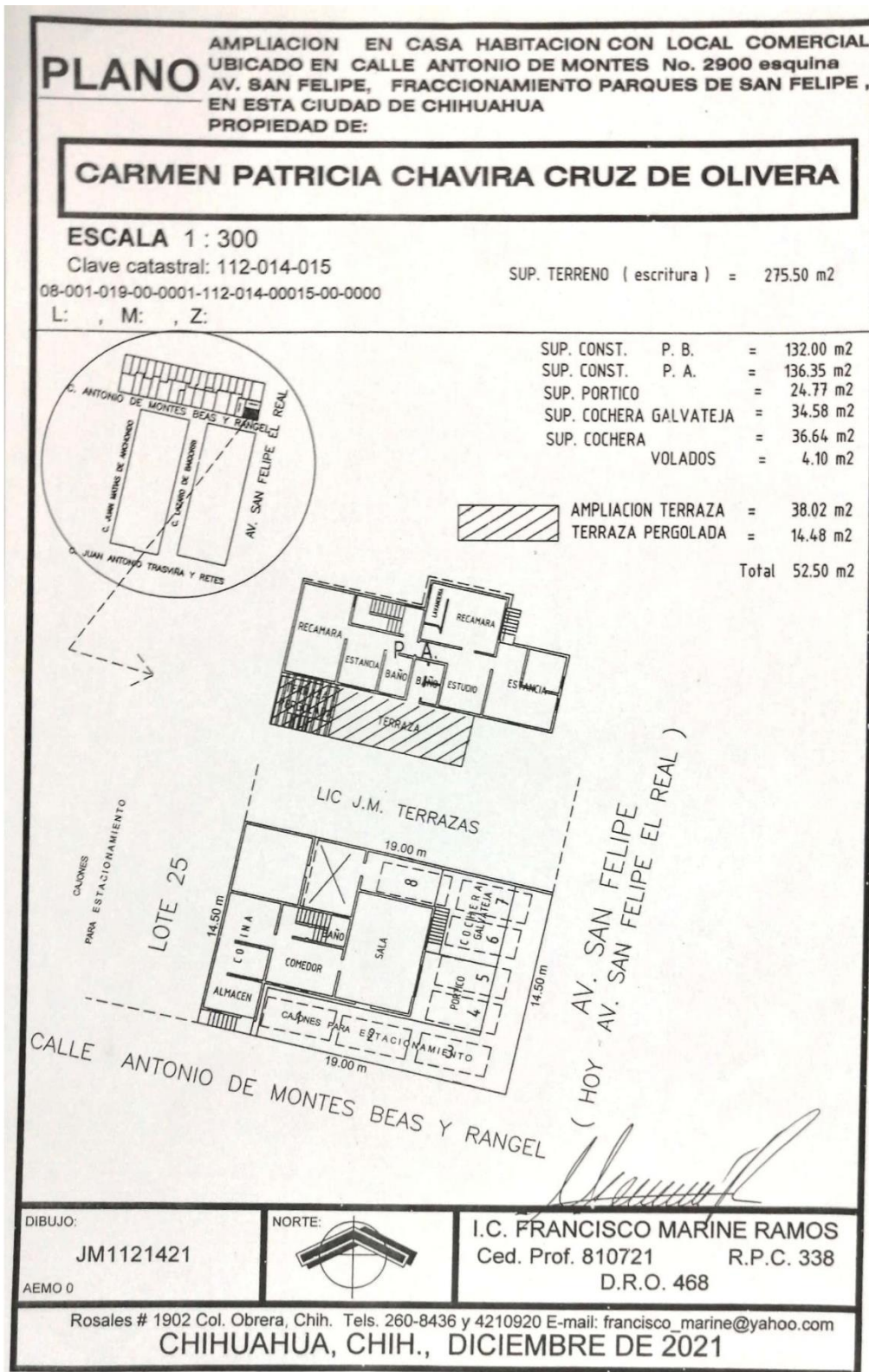


Imagen 50. Plano Catastral. Fuente: Plano para autorización de ampliación DDUE.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
Departamento de Trámites y Licencias
LICENCIA

TRÁMITE MENOR COMERCIAL





2021-7973

Folio: 2021-7973

Fecha de ingreso: 20-12-2021 Fecha de emisión: 05-01-2022
Renovaciones: 0

Certificado de ingresos:

1. INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE: CARMEN PATRICIA CHAVIRA CRUZ
DOMICILIO: CALLE ANTONIO DE MONTES BEAS Y RANGEL 2900 COLONIA SAN FELIPE II
TELEFONO:
CONCEPTO: AMPLIACION
OBSERVACIONES:
TEMPORAL: ☐

2. INFORMACIÓN DEL PREDIO

Clave Catastral: 08-001-019-00-0001-112-014-00015-00-0000
Propietario: CARMEN PATRICIA CHAVIRA CRUZ
Domicilio: CALL ANTONIO DE MONTES BEAS Y RANGEL 2900 COLONIA SAN FELIPE II

Se le concede permiso por el tiempo de; 30; días enterando a la caja de la Tesorería Municipal la cantidad a la Ley de Ingresos vigente. La fecha de vencimiento de esta licencia es: **6 DE FEBRERO DE 2022**

3. COBROS

Clave	Concepto	Unidades	Sup. Baja	Sup. Alta	Otros Niveles	Descripción	Total
1990334	CONSTRUCCION COMERCIAL	1	38.02	0.00	14.48		941.01
1990340	REVISION DE PLANOS	1	38.02	0.00	14.48		94.10
1990346	SANCION	1	0.00	0.00	0.00	AVANCE 10.0%	94.10
1902019	DISP. FINAL ESCOMBRO COM-ARIOS	1	38.02	0.00	14.48		188.20
1990301	APORTACION COL. INGENIEROS	1	38.02	0.00	14.48		94.10
TOTALES			114.06	0.00	43.44		\$ 1,411.51

SE CONDICIONA A CUMPLIR CON EL ESTACIONAMIENTO INDICADO EN PLANOS Y NO OBSTRUIR LA VÍA PÚBLICA

ESTE MONTO ES DE ACUERDO A LA LEY DE INGRESOS VIGENTE.

1886 PRISCILA MARINE GONZALEZ - OBRA
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

ING. LUIS HUMBERTO RICO BOVIO
JEFE DE DEPARTAMENTO

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Disposiciones a Observar:
I.- Conservar el permiso en la obra y colocar el rótulo de obra visible.
II.- **FORMA PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA; EL PLANO CATASTRAL.**
III.- No violar los términos de la concesión del permiso.
IV.- El retiro de escombros deberá ser hacia depósitos autorizados, cualquier violación lo hace responsable de la misma.
V.- Consultar al departamento sobre los problemas que se presenten en la obra en proceso.
VI.- Renovar el permiso en caso de no concluir la obra en el tiempo otorgado en el permiso original.
VII.- Dar aviso por escrito a esta Dirección sobre la suspensión o terminación de la obra.
VIII.- Este documento no tendrá validez si presenta tachaduras y/o enmendaduras.
IX.- El incumplimiento a cualquiera de las disposiciones citadas en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, será motivo de sanciones.

Fecha y Hora de Impresión: 05-01-2022 11:48:23 Usuario: DJAQUEZ

Dirección: null
302e021500923230a954af9a53da757e7ce163a60d1ab8d9150215008687e1dc7e057db628a4146f0418bef40cff30c6

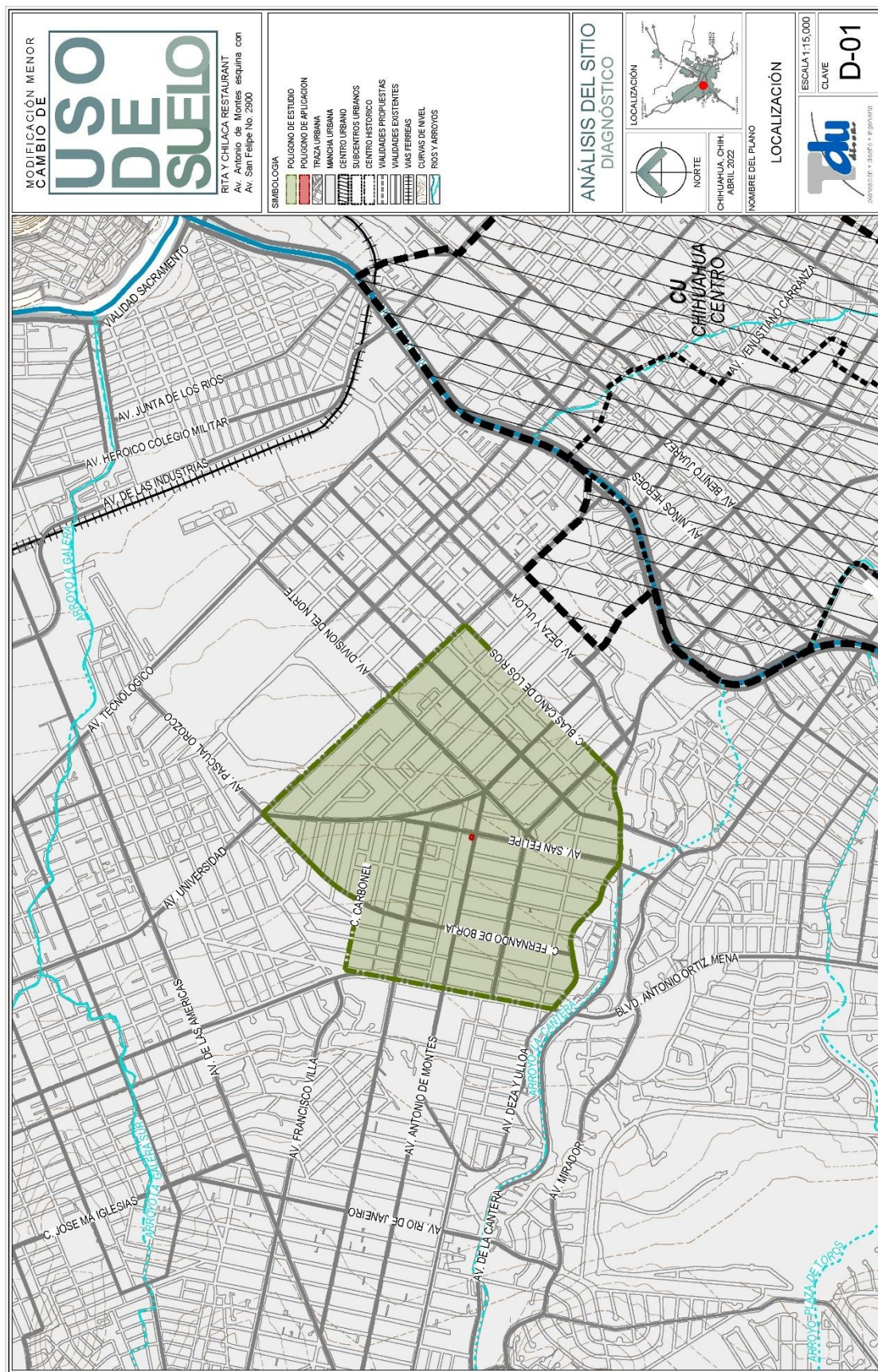
Imagen 51. Licencia de construcción.

Conclusiones y beneficios de la propuesta

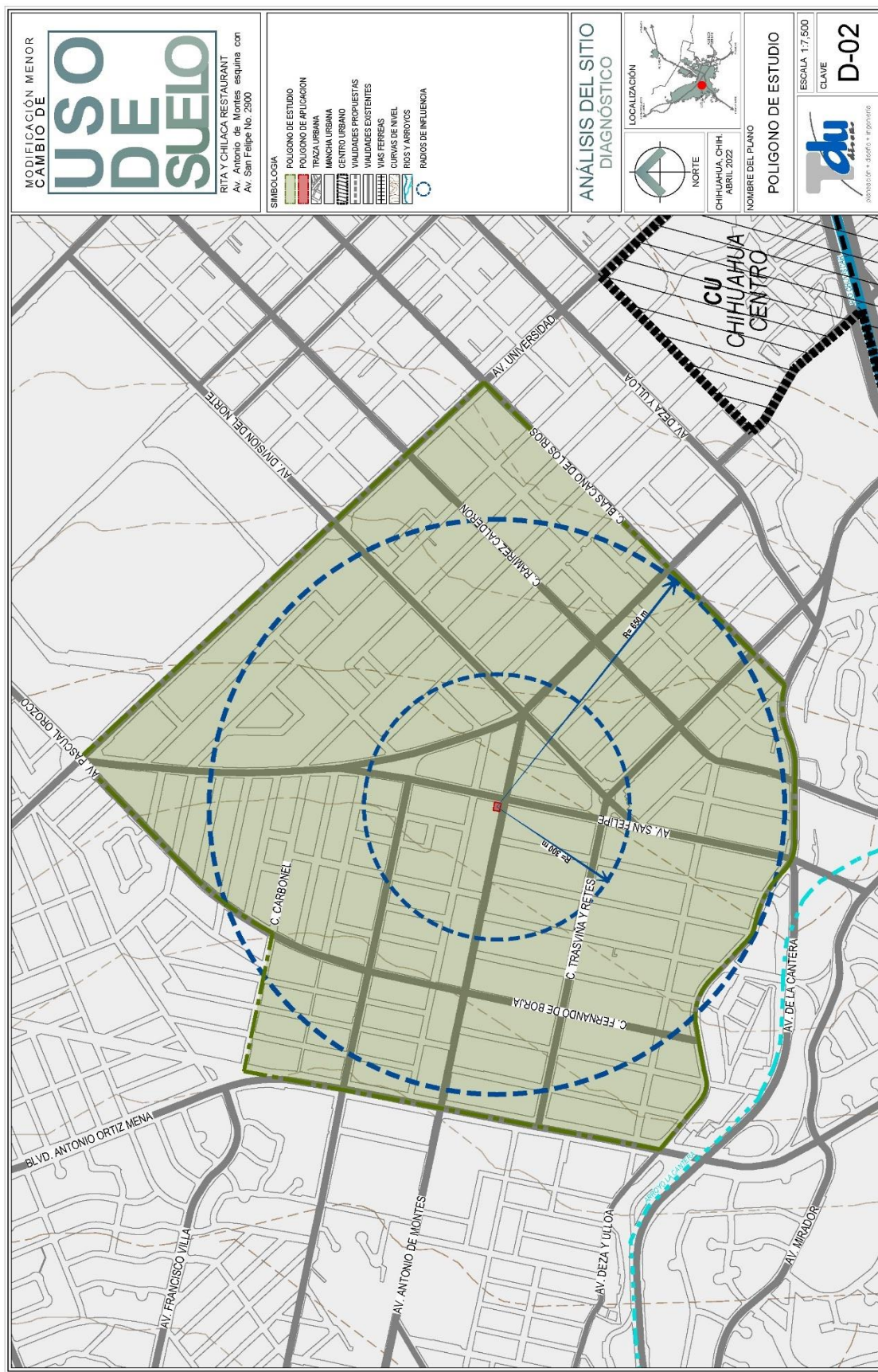
- La propuesta contenida en este documento, por localizarse en la zona de San Felipe, se alinea con los objetivos que promueve el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente, principalmente el relativo a promover una ciudad densa, diversa y que aproveche lotes e infraestructura y servicios instalados.
- La ampliación de este inmueble, para incluir la venta de bebidas y alimentos en terraza, consolida y amplía la oferta de servicios en la zona céntrica de San Felipe lo que beneficia al entorno urbano, social y económico de esta parte de la ciudad. El edificio para el cual se solicita el cambio de uso de suelo se encuentra en la esquina de dos corredores consolidados de usos mixtos, con múltiples giros de comercios y servicios.
- Una de las ventajas que caracterizan la zona de San Felipe, es la estructura vial que se define por una traza regular con múltiples opciones de conectividad con el entorno inmediato y otros sitios más alejados de la ciudad. Las vialidades donde se localiza el inmueble en estudio son la Avenida Antonio de Montes y Avenida San Felipe, vialidades de sección amplia y tráfico fluido.
- La propuesta de ampliación del edificio para alojar una terraza cerrada de 52.50 m² para el consumo de alimentos y bebidas, no es de impacto significativo, tanto en la tipología e imagen arquitectónica de las edificaciones de la zona, ni en los coeficientes de densidad y ocupación del suelo.
- Por lo tanto, se considera que cumple con los requisitos de lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, en cuanto a que se puede autorizar siguiendo el procedimiento como Modificación Menor de Usos de Suelo.
- Por último, la propuesta contribuye a consolidar la idea de la Estrategia de Ciudad Cercana que promueve la administración Municipal, en el sentido de consolidar las centralidades de la ciudad y los corredores urbanos principales, aprovechando la disponibilidad de servicios, infraestructura y transporte público, como es este el caso.

ANEXO GRAFICO

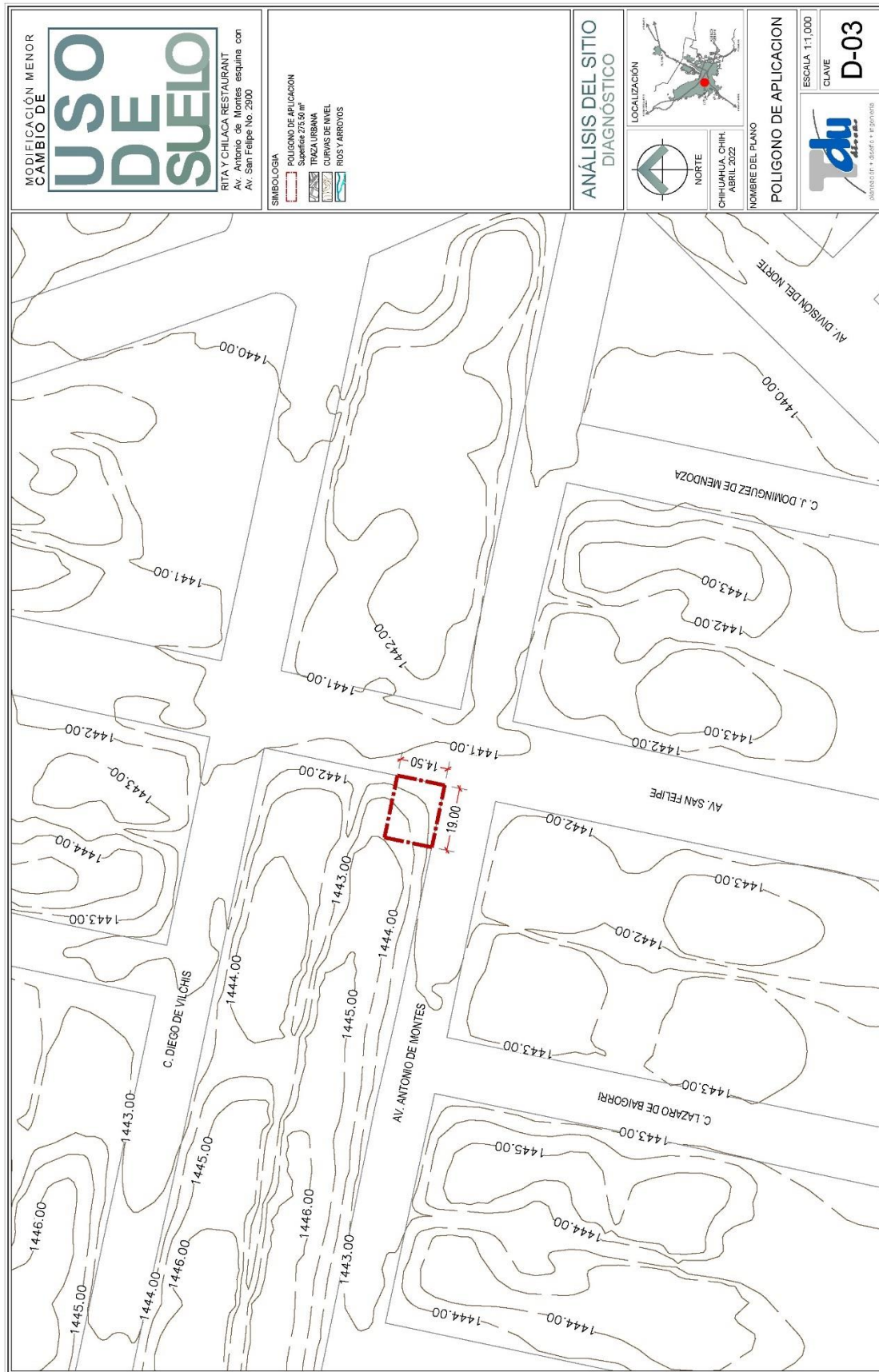
ANEXO 1.



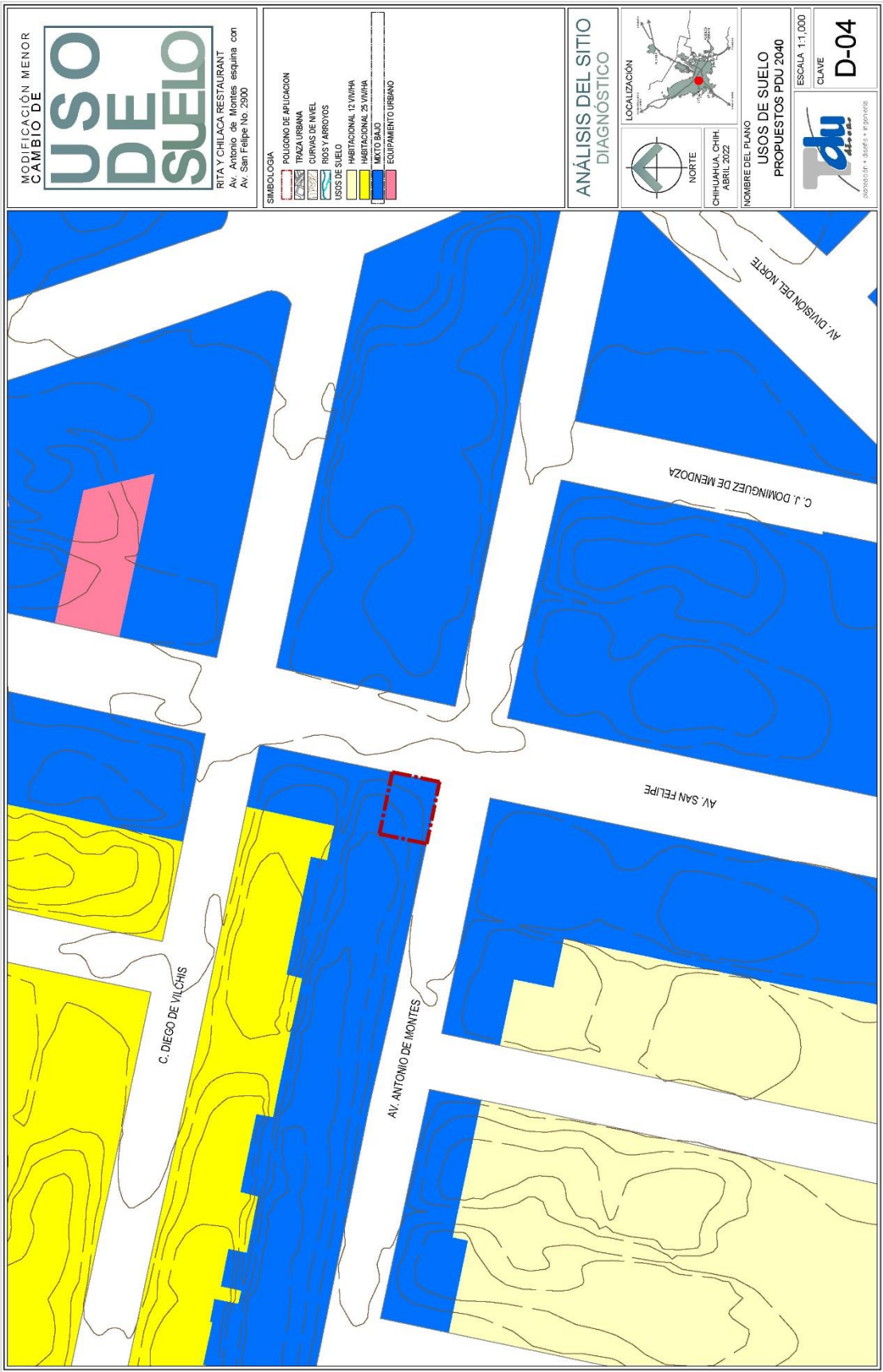
ANEXO 2.



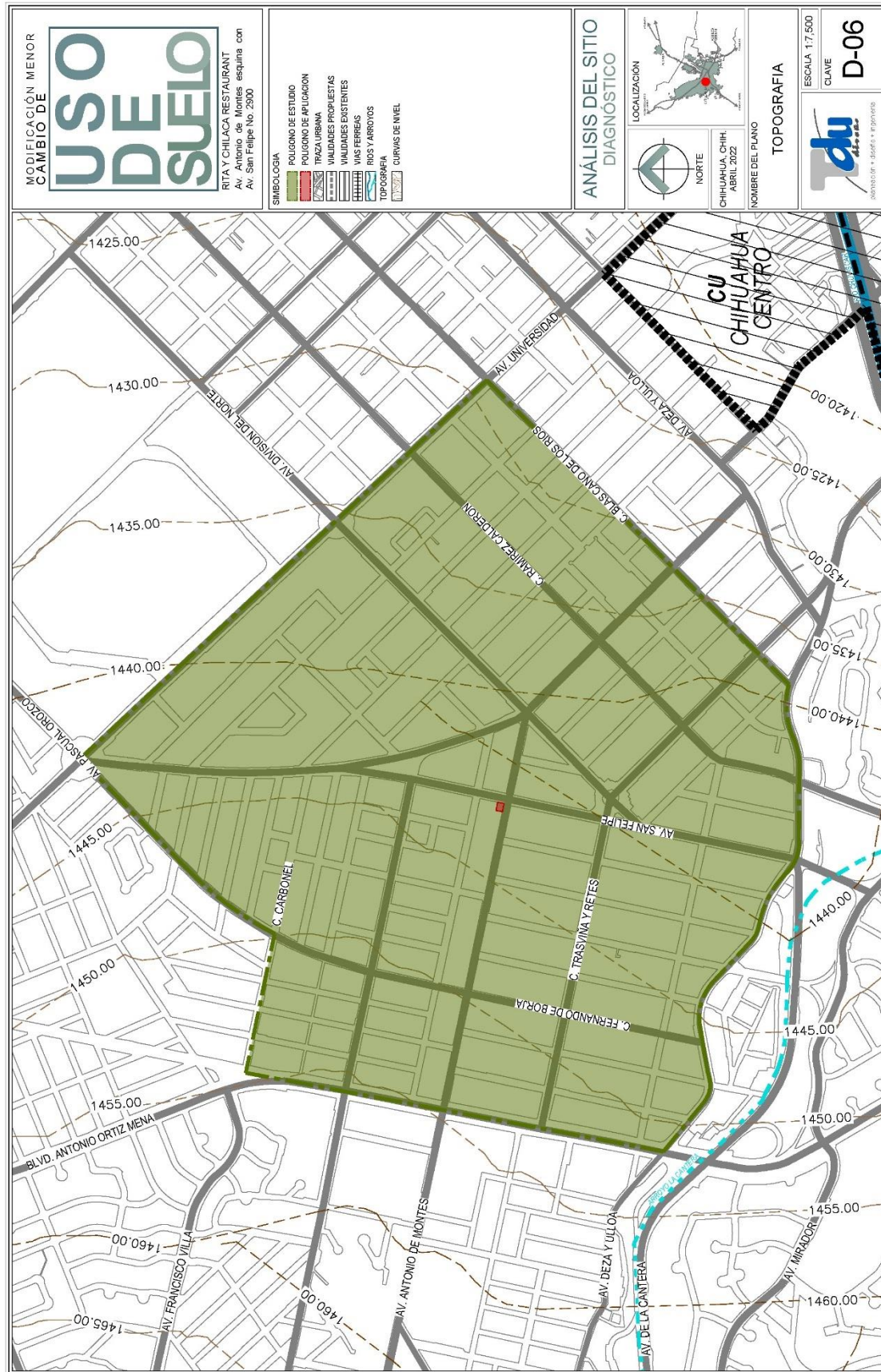
ANEXO 3.



ANEXO 4.



ANEXO 6.



The map displays the urban layout of the Chihuahua Centro area, including major roads, parks, and various urban facilities. The map is color-coded to represent different land uses and urban elements, as defined in the legend.

Legend:

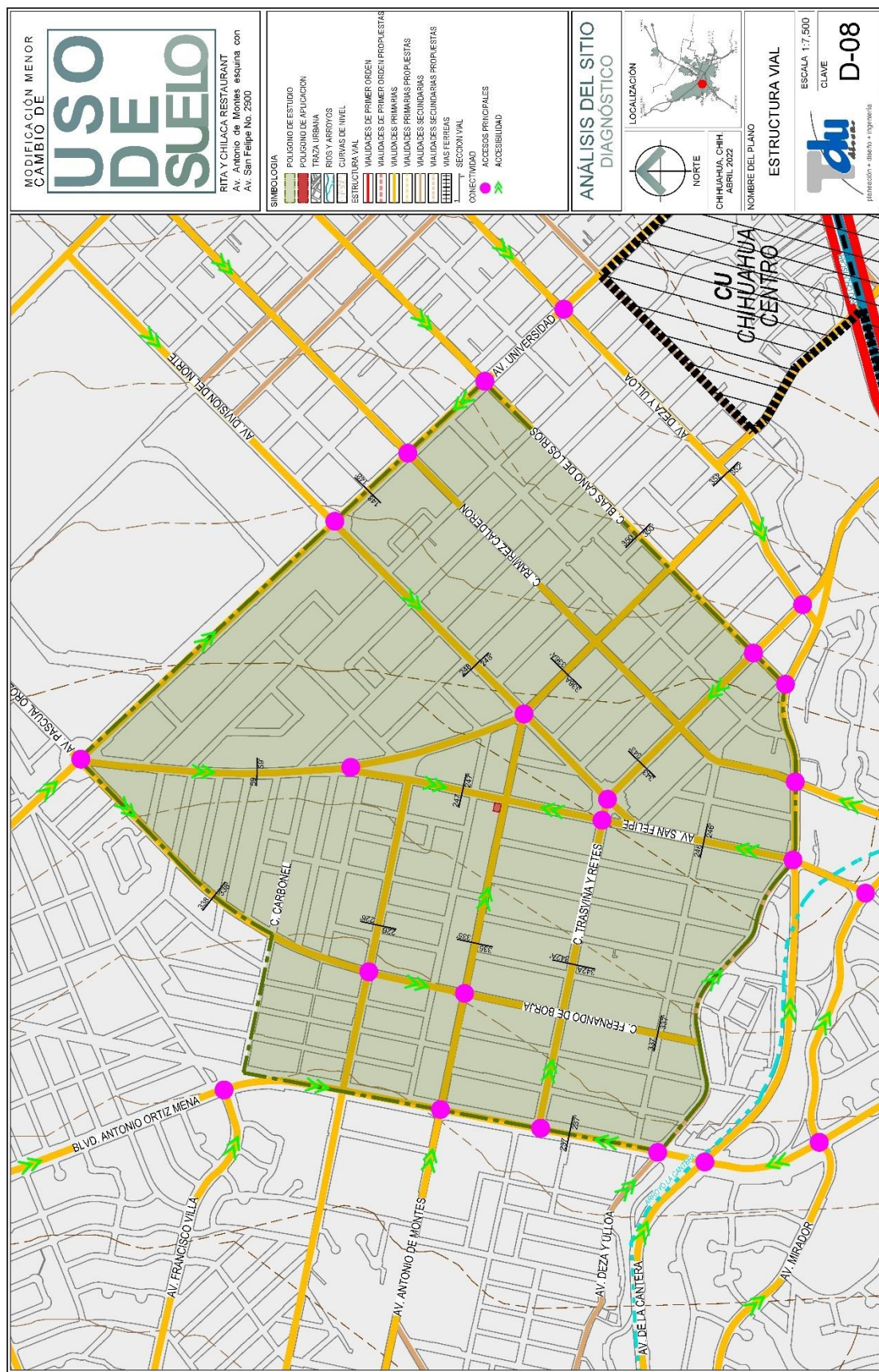
- EQUIPAMIENTO URBANO:**
 - ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
 - GOBIERNO MUNICIPAL
 - GOBIERNO ESTATAL
 - GOBIERNO FEDERAL
 - ASISTENCIA SOCIAL
 - ASILO
 - ATENCIÓN DE ENFERMEDADES
 - CASA HOGAR
 - HOSPITAL
 - CENTRO COMUNITARIO
 - CENTRO DE REHABILITACIÓN
 - GRUPOS VULNERABLES
- CULTURA:**
 - BIBLIOTECA PÚBLICA
 - MUSEO
 - TEATRO
 - AUDITORIO
 - SALUD
 - CENTRO DE SALUD
 - UNIDAD MÉDICO FAMILIAR
 - CLÍNICA
 - CRUZ ROJA
- EDUCACIÓN:**
 - PREESCOLAR
 - PRIMARIA
 - SECUNDARIA
 - MEDIA
 - PROFESIONAL TÉCNICO
 - PROFESIONAL
 - GUARDERÍAS
 - GUARDERÍA MIS
 - GUARDERÍA SEDEOL
 - GUARDERÍA (OTRA)
- SERVICIOS URBANOS:**
 - VELATORIO
 - IGLESIA
 - ESTACIÓN DE BOMBEROS
 - GASOLINERA
 - RECREACIÓN Y DEPORTE
 - MONUMENTO
 - UNIDAD DEPORTIVA
 - UNIDAD RECREATIVA
 - CLUB DEPORTIVO PRIVADO
- USOS DE SUELO:**
 - POLÍGONO DE ESTUDIO
 - TRAZA URBANA
 - VALIDADES PROPIETAS
 - VALIDADES EXISTENTES
 - VÍAS FERREAS
 - RÍOS Y ARROYOS
 - CURVAS DE NIVEL
 - USOS DE SUELO
 - EQUIPAMIENTO URBANO
 - EQUIPAMIENTO ESPECIAL
 - RECREACIÓN Y DEPORTE

Map Labels:

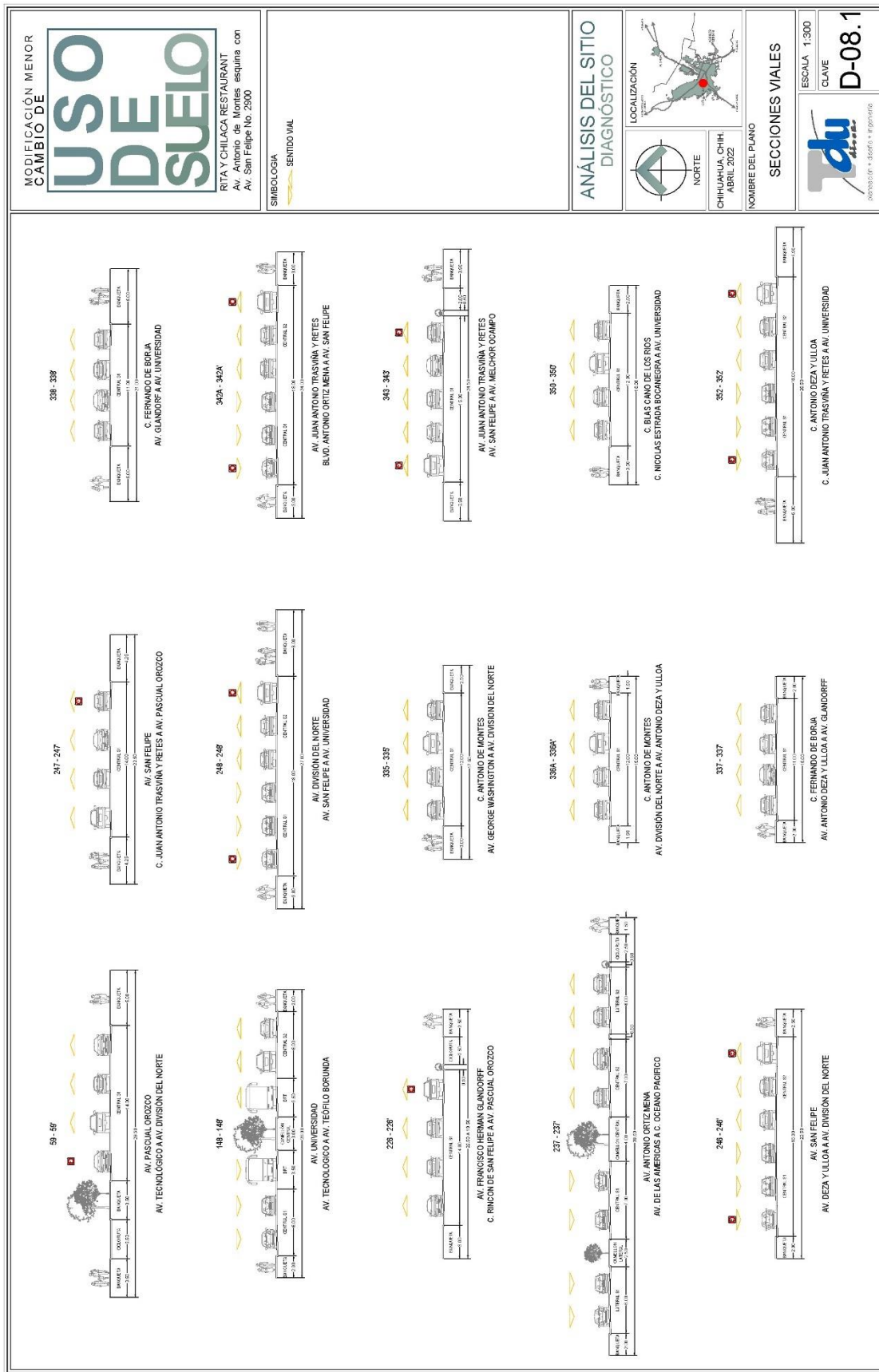
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. SAN FELIPE
- AV. UNIVERSIDAD
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE LOS RÍOS
- AV. RAMÍREZ CALDERÓN
- AV. TRAYANA Y RETES
- AV. FERNANDO DE BORIA
- AV. CARBONEL
- AV. SAN FELIPE
- AV. DE LA VILLA
- AV. DE LA CANTERA
- AV. MIRADOR
- AV. DEZA Y ULLOA
- AV. ANTONIO DE MONTES
- AV. FRANCISCO VILLA
- AV. DIVISIÓN DEL NORTE
- AV. ESCOBAR
- AV. DE LA VILLA
- AV. BLAS CANO DE

[illegible]

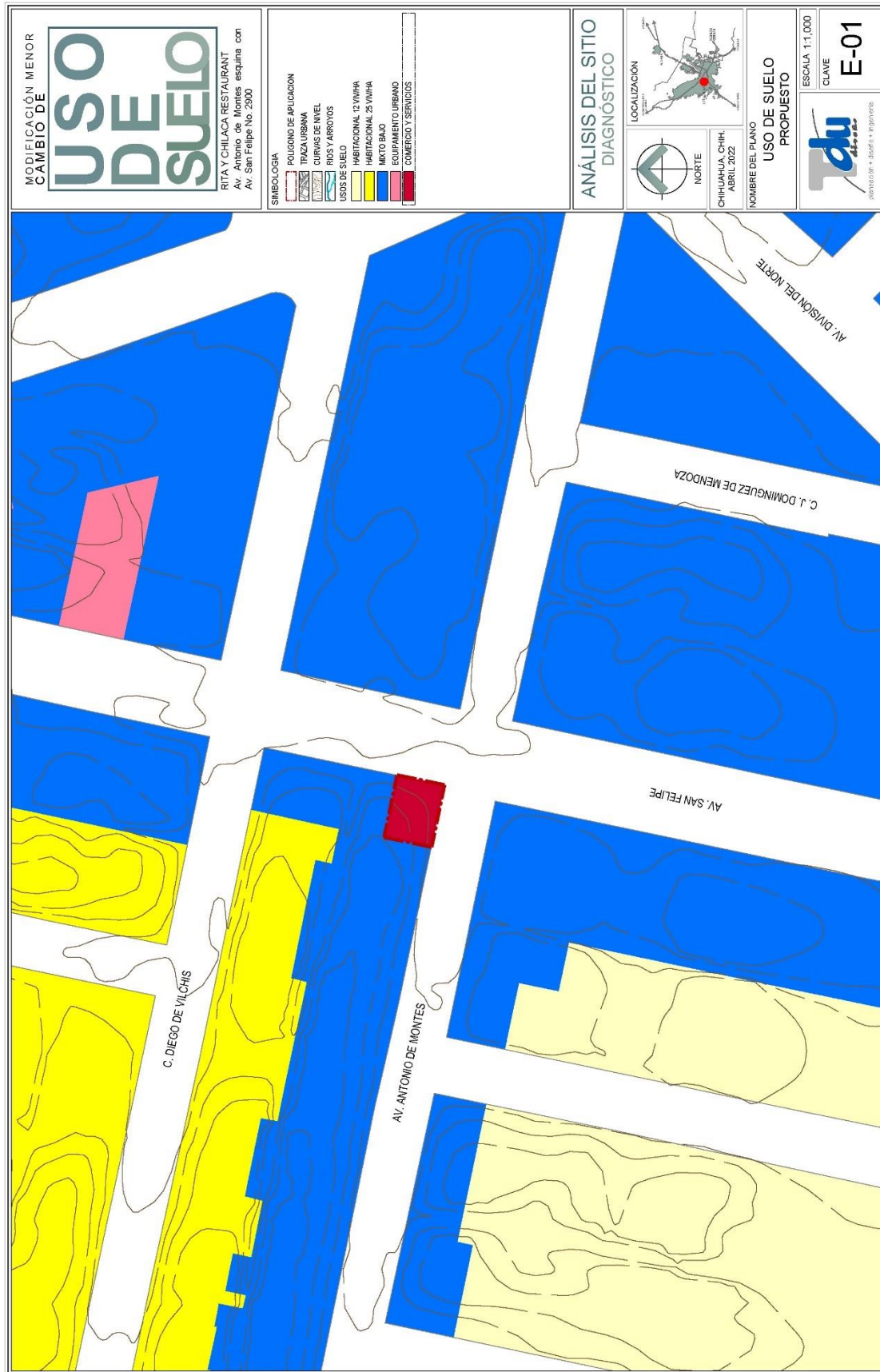
ANEXO 9.



ANEXO 10.



ANEXO 11.



BIBLIOGRAFÍA

Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

INEGI

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

Estatal

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

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

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

Plan Maestro San Felipe

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Municipal

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

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DEL BIENESTAR

ING. JUAN CARLOS LOERA DE LA ROSA

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Secretario

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

DR. CARLOS R. HERNANDEZ VELASCO

Director

CONSULTOR

TDU Diseño S.C.

SIN TEXTO

SIN TEXTO