

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 08 de julio de 2023.

No. 54

Folleto Anexo

ACUERDO N° 122/2023

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 122/2023

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 doce de abril del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Blas Cano de los Ríos 502**", en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del fraccionamiento San Felipe del Real de esta ciudad, con superficie de **1,087.10** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar.

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 12 de abril del año 2023, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Blas Cano de los Ríos 502", en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del fraccionamiento San Felipe del Real de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

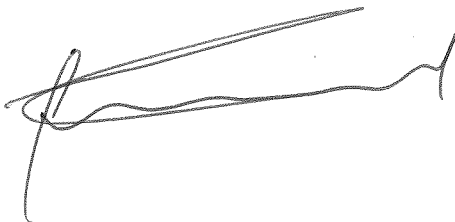
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Blas Cano de los Ríos 502", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar.

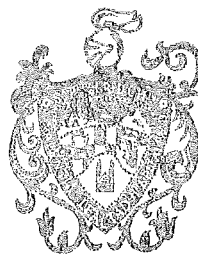
TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BLAS CANO DE LOS RÍOS 502"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Blas Cano de los Ríos 502**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 31 de agosto del año 2022, signado por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Blas Cano de los Ríos 502**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Blas Cano de Los Ríos 502**", 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** en fecha 31 de agosto del año 2022, signada por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Eugenia Mendoza Prieto;

3. Copia certificada de la Escritura Pública número 26,561 de fecha 30 de julio de 2009, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecieron por una parte la señora Hortensia Prieto Domínguez, el Licenciado Lorenzo Jesús Prieto García y la señora Guadalupe García Gutiérrez, el primero en su carácter de Albacea y la segunda en su carácter de única y universal heredera de la sucesión testamentaria a bienes del señor Lorenzo Prieto Domínguez, y por otra parte, las señoras Enriqueta Prieto Domínguez, María Eugenia Mendoza Prieto y Silvia Mendoza Prieto, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre la finca marcada con el número 502 de la calle Blas Cano de los Ríos del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 metros cuadrados, así mismo se establece en la cláusula primera venden, ceden y traspasan, real y definitivamente en favor de la señora Enriqueta Prieto Domínguez, el usufructo vitalicio y a las señoras María Eugenia Mendoza Prieto y Silvia Mendoza Prieto, en mancomún y proindiviso y por parte iguales la nuda propiedad del inmueble anteriormente descrito, obrando bajo la inscripción 9 a folios 9 del Libro 4738 de la Sección Primera, con folio real 1034597 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. Copia certificada de la Escritura Pública número 39,270 de fecha 1 de julio de 2022, otorgada ante la Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 del Distrito Judicial Morelos, haciendo constar lo siguiente:

- La consolidación del usufructo sobre la finca marcada con el número 502 de la calle Blas Cano de los Ríos, del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,087.10 metros cuadrados, de la que era propietaria la señora Enriqueta Prieto Domínguez, con la Nuda Propiedad de la que son propietarias las señoras Silvia Mendoza Prieto y María Eugenia Mendoza Prieto;
- Que en virtud de que la señora Enriqueta Prieto Domínguez, falleció el día 16 de agosto de 2017, el usufructo vitalicio del que era propietaria, se consolida la nuda propiedad, de la que son propietarias las señoras Silvia Mendoza Prieto y María Eugenia Mendoza Prieto;
- Contrato de Compraventa, que celebran, por una parte, la señora Silvia Mendoza Prieto como la parte vendedora y por la otra parte, la señora María Eugenia Mendoza Prieto como la parte compradora;
- Se realiza la compraventa sobre la finca marcada con el número 502 de la calle Blas Cano de los Ríos, del Fraccionamiento San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,087.10 metros cuadrados, cabe señalar que la señora María Eugenia Mendoza Prieto ya era propietaria de un 50%, por ende, adquiere el 100% tras la celebración

de esta compraventa la cual obra bajo la inscripción, la inscripción 17 del libro 7036 de la sección primera, con folio real 1034597 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Copia simple de la Factura de pago del Impuesto Predial 2023-165220** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 24 de enero de 2023;
7. **Oficio DASDDU/544/2022** de fecha 5 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 418/2022** de fecha 9 de septiembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Oficio DASDDU/545/2022** de fecha 5 de septiembre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/1322/2022** de fecha 14 de septiembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que, si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo la presidenta María del Carmen Terrazas Fernández;
11. **Oficio DASDDU/598/2022** de fecha 22 de septiembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la presidenta del comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe C. María del Carmen Terrazas Fernández, en el cual informan sobre el estudio de planeación urbana denominada "Blas Cano de los Ríos 502", además se hace de su conocimiento que puede ejercer por escrito, duda u opinión con respecto a la propuesta en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
12. **Escrito de fecha 4 de octubre de 2022** dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, signado por la C. María del Carmen Terrazas Fernández, en donde informa sus opiniones respecto al estudio de planeación urbana denominado "Blas Cano de los Ríos 502";
13. **Oficio DASDDU/644/2022** de fecha 14 de octubre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en el cual informa que se ha recibido en la Dirección un escrito signado por la C. María del Carmen Terrazas Fernández, como presidenta del comité de vecinos, anexando los planteamientos al presente para su atención y estar en condiciones de dar respuesta al comité de vecinos;

14. **Escrito de fecha 24 de octubre de 2022**, signado por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en donde informa y da respuesta las opiniones que manifiesta la C. María del Carmen Terrazas Fernández;
15. **Oficio DASDDU/681/2022** de fecha 7 de noviembre del 2022, signado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la C. María del Carmen Terrazas Fernández presidenta del comité de vecinos, donde da contestación a su escrito de fecha 4 de octubre del 2022;
16. **Oficio DASDDU/569/2022** de fecha 13 de septiembre 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;
17. **Oficio SJ/0863/2022** de fecha 3 de octubre de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
18. **Copia del Acta de la Sesión número 29 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 12 de diciembre de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
19. **Oficio DASDDU/051/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 22 de marzo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/051/2023 de fecha 22 de marzo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 29 celebrada el día 12 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 el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones

relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Blas Cano de los Ríos 502", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25** a **Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO. - Es procedente la solicitud presentada por la C. María Eugenia Mendoza Prieto, en su carácter de propietaria del predio.

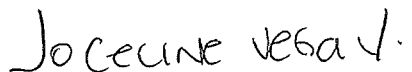
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Blas Cano de los Ríos 502", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos número 502 del Fraccionamiento San Felipe del Real de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,087.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar.

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.

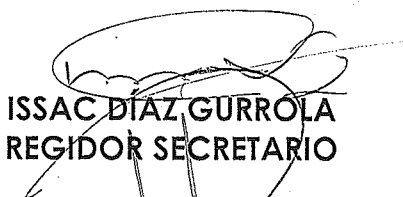
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 12 días del mes de abril del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



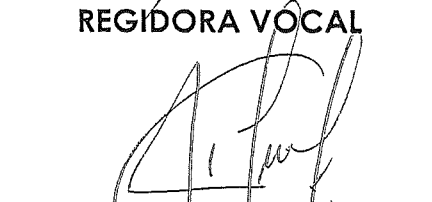
ISSAC DIAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMERICA MAYAGOITIA 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. MARÍA EUGENIA MENDOZA PRIETO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "BLAS CANO DE LOS RÍOS 502", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE BLAS CANO DE LOS RÍOS NÚMERO 502 DEL FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE DEL REAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,087.10 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/051/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 22 de marzo de 2023

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

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de C. María Eugenia Mendoza Prieto, del predio ubicado en la Calle Blas Cano de los Ríos No. 502, Fraccionamiento San Felipe del Real, de esta ciudad; con una superficie de **1,087.10m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Blas Cano de Los Ríos 502"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ plurifamiliar**.

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/544/2022 de fecha 05 de septiembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Blas Cano de Los Ríos 502"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.418/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Blas Cano de Los Ríos 502"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/545/2022 de fecha 05 de septiembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona. donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1322/2022 de fecha 14 de septiembre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/598/2022 de fecha 22 de septiembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia San Felipe I, el comité por medio de escrito de fecha de 4 de octubre de 2022 solicita el alcance del proyecto e inquietudes.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/644/2022 de fecha 14 de octubre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor la C. María Eugenia Mendoza Prieto que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité el promotor solventa observaciones por medio de escrito de fecha 24 de octubre de 2022.

Por medio del oficio **No. DASDDU/681/2022 de fecha 07 de noviembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde da respuesta al comité de vecinos sobre el alcance del proyecto e inquietudes, no hubo respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/569/2022 de fecha 13 de septiembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar 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/0863/2022 de fecha 03 de octubre de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Blas Cano de Los Ríos 502"** fue presentado en la **Vigésimo Novena 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 **Habitacional H25 a Habitacional H60+ Plurifamiliar**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficios No. DASDDU/544/2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 418/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/545/2022 de fecha 05 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/1322/2022 de fecha 14 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/598/2022 de fecha 22 de septiembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la colonia San Felipe I.
9. Original del escrito del comité de vecinos en el que solicitan el alcance del proyecto.
10. Oficio No. DASDDU/644/2022 de fecha 14 de octubre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al promotor solicitando el alcance del proyecto.
11. Original del escrito del promotor en el que informa del alcance del proyecto.
12. Oficio No. DASDDU/681/2022 de fecha 07 de noviembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos solventando el alcance del proyecto.
13. Oficio No. DASDDU/569/2022 de fecha 13 de septiembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
14. Oficio No. SJ/0863/2022 de fecha 03 de octubre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
15. Copia simple de la Vigésimo Novena Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 12 de diciembre del 2022.
16. Copia del comprobante de pago del trámite.
17. Copia simple del comprobante del predial.
18. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
19. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Blas Cano de Los Ríos 502"



ATENTAMENTE

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

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

“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

Incremento de Densidad de Habitacional de H25 a H+60 plurifamiliar,
para el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502
colonia San Felipe del Real, Chihuahua

Promotor

C. María Eugenia Mendoza Prieto

Director Responsable en Urbanismo

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

Septiembre de 2022

INDICE

Introducción

I. Fundamentación jurídica**II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad**V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos, Escrituras, Predial, Identificación del promotor

Introducción

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), consistente en el incremento de densidad habitacional H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, para el predio de 1087.10 m², localizado en la calle Blas cano de los Ríos 502 de la colonia San Felipe Del Real, en la ciudad de Chihuahua.

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 visión 2040, sexta actualización, para el predio con uso habitacional H25, propuesto para incremento de densidad de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de densidad de suelo propuesta, y obtener la autorización respectiva, en la que se haga constar el incremento solicitado para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios con uso habitacional cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

La propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización¹, en la modalidad de incremento de densidad de suelo urbano, para el predio urbano identificado con el número 502, ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos en la colonia San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1,087.10 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de incremento de densidad de suelo. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

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

¹ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, mediante el incremento de densidad habitacional H25 a **Habitacional H+60**, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible.

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

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

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

- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

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

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad de suelo de habitacional H25 a habitacional H+60 tipo plurifamiliar.

El predio colinda al nor-poniente con la calle Blas Cano de los Ríos, considerada como vialidad primaria, que se vinculan con vialidades primarias al norte con la av. División del norte, al sur con la al Trasviña y Retes, al oriente la av. Universidad, y al poniente la av. Antonio de Montes, y otras de la zona de estudio como la av. Francisco Ortiz Mena.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Santo Niño, Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H12, y H25, así como H+60 localizada de manera dispersa en la zona de estudio como el que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Ubicación del predio de aplicación del plan y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, sexta actualización. Septiembre 2021. Septiembre 2022.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan denominado “Blas Cano de los Ríos 502”, mediante la Escritura número 39,270, Volumen 1921 de fecha 01 de julio de 2022, ante la Fe del Licenciado Héctor M Navarro Manzarrez Notario Público número 8 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, se hicieron constar la Consolidación del usufructo del que era propietaria la señora Enriqueta Prieto Domínguez, con la Nuda Propiedad de la que son propietarias la señora Silvia Mendoza Prieto y María Eugenia Mendoza Prieto, y establecer el contrato de compra-venta, que celebran por una parte la señora Silvia Mendoza Prieto como la parte vendedora y por la otra parte, la señora María Eugenia Mendoza Prieto, por la parte compradora respecto de la finac marcada con el número 502 de la calle Blas Cano de los Ríos del Fraccionamiento San Felipe del Real de esta ciudad, constituida sobre el Lote 1 de la Manzana C-4, con una superficie de 1,087 m2. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista norte del predio propuesto para incremento de densidad.



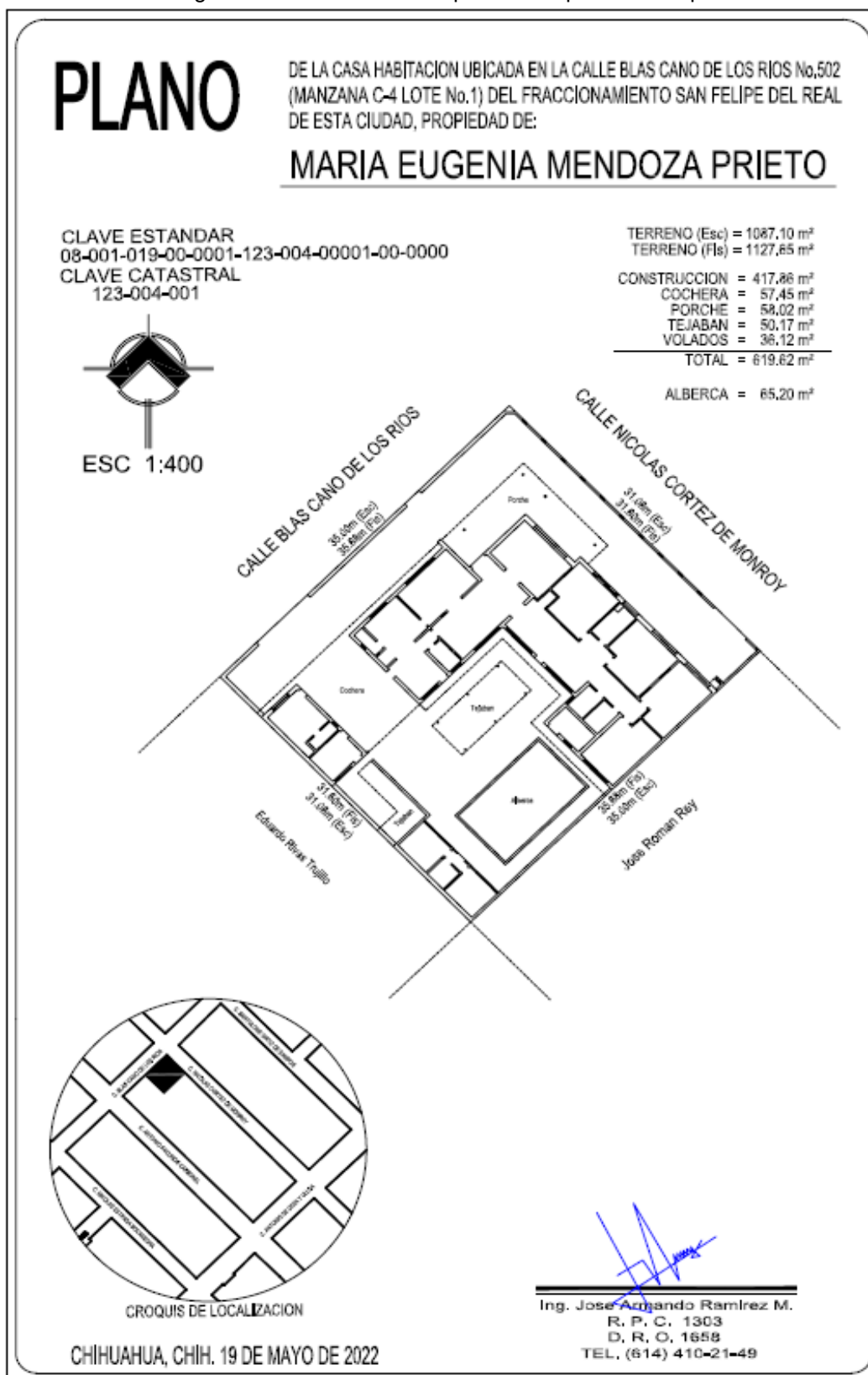
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 4. Vista de la calle Blas Cano de los Ríos, colindante al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Septiembre 2022.

Estructura urbana.

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

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras como: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con una densidad de vivienda mayor, como la solicitada para el predio de estudio.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias, con densidades H12 y H25 al norte y sur del polígono. También existe la vivienda desarrollada mediante el esquema plurifamiliar, localizados de manera dispersa en el polígono de estudio.

Existen áreas de uso mixto intenso sobre la av. Universidad, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado se localiza colindante a la av. Glandorf, av. Antonio de Montes y av. Trasviña cercanas al predio de estudio. El predio se localiza colindante a la calle Blas Cano de los Ríos.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la el Blvd. Antonio Ortiz Mena, av. Glandorf, av. Antonio de Montes y av. Trasviña y Retes, ya que le permite vincularse con importantes vialidades primarias como la Av. Américas, Av. Universidad, Av. Río de Janeiro, así como vialidades secundarias al interior del polígono de estudio.

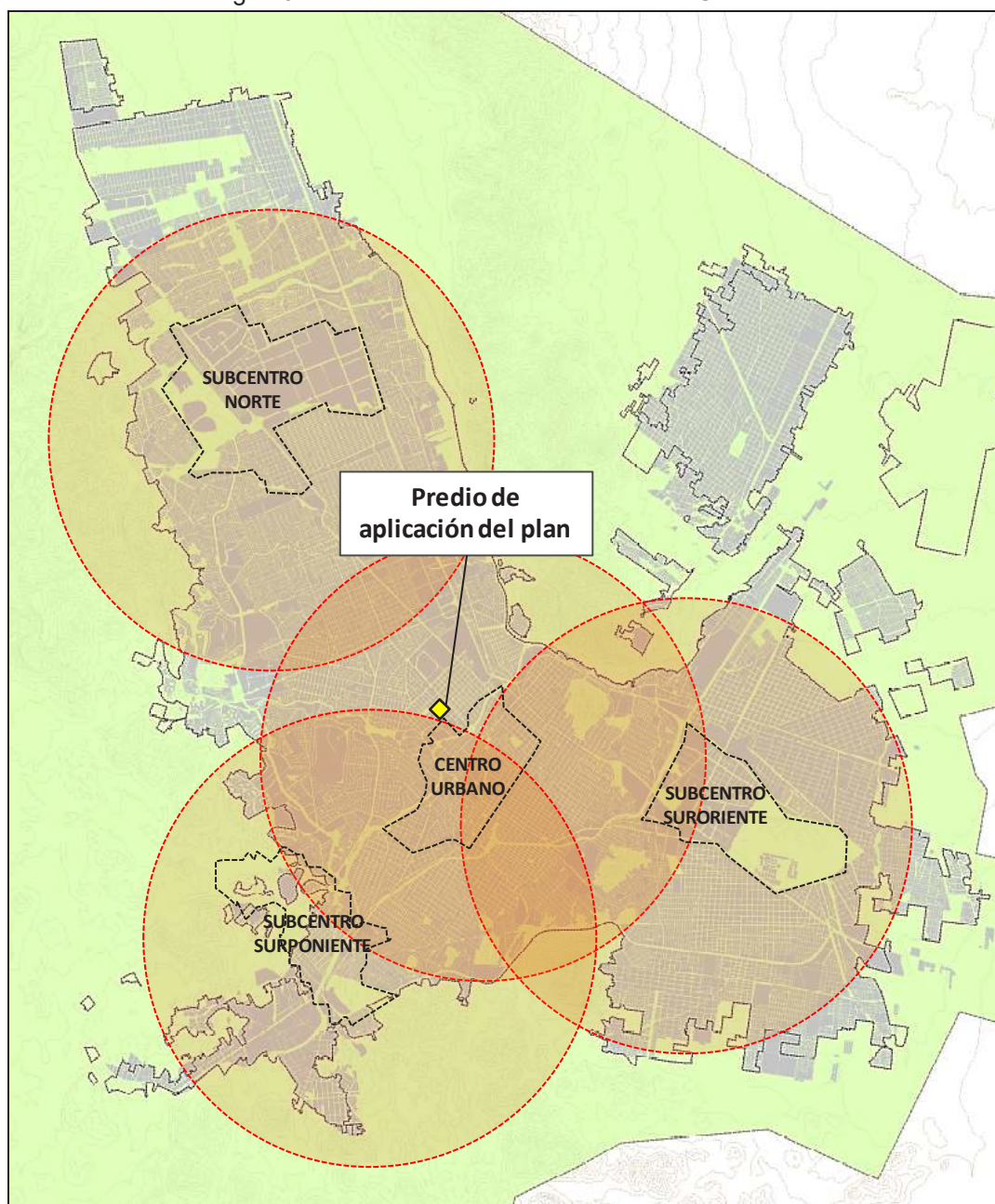
Este aprovechamiento orientado a la vivienda plurifamiliar contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de densidad de suelo es compatible con los usos habitacionales H12 y H25 predominantes en torno al predio, y que se encuentra cercano a la av. Universidad.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del centro urbano, y cercano a las vialidades primarias De las Américas, y av. Universidad, y que contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el incremento de densidad de suelo de Habitacional H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, en el predio denominado "Blas Cano de los Ríos 502", y que permita aprovechamiento para el desarrollo de vivienda bajo el esquema plurifamiliar en el predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, posibilitando el incremento de densidad de suelo de habitacional H25 a habitacional H+60 tipo plurifamiliar, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad.

Imagen 6.- Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

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

Sector económico

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

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

VIVIENDA

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 2,540 viviendas, de las cuales 2428 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia San Felipe II etapa, donde se ubica el predio de estudio, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de la zona en las últimas décadas, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario, condición que permite el desarrollo de vivienda plurifamiliar que resulta compatible con los usos de la zona. Ver imagen 7.

Medio Natural

Clima.

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

Temperatura

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

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

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

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

Precipitación pluvial

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

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

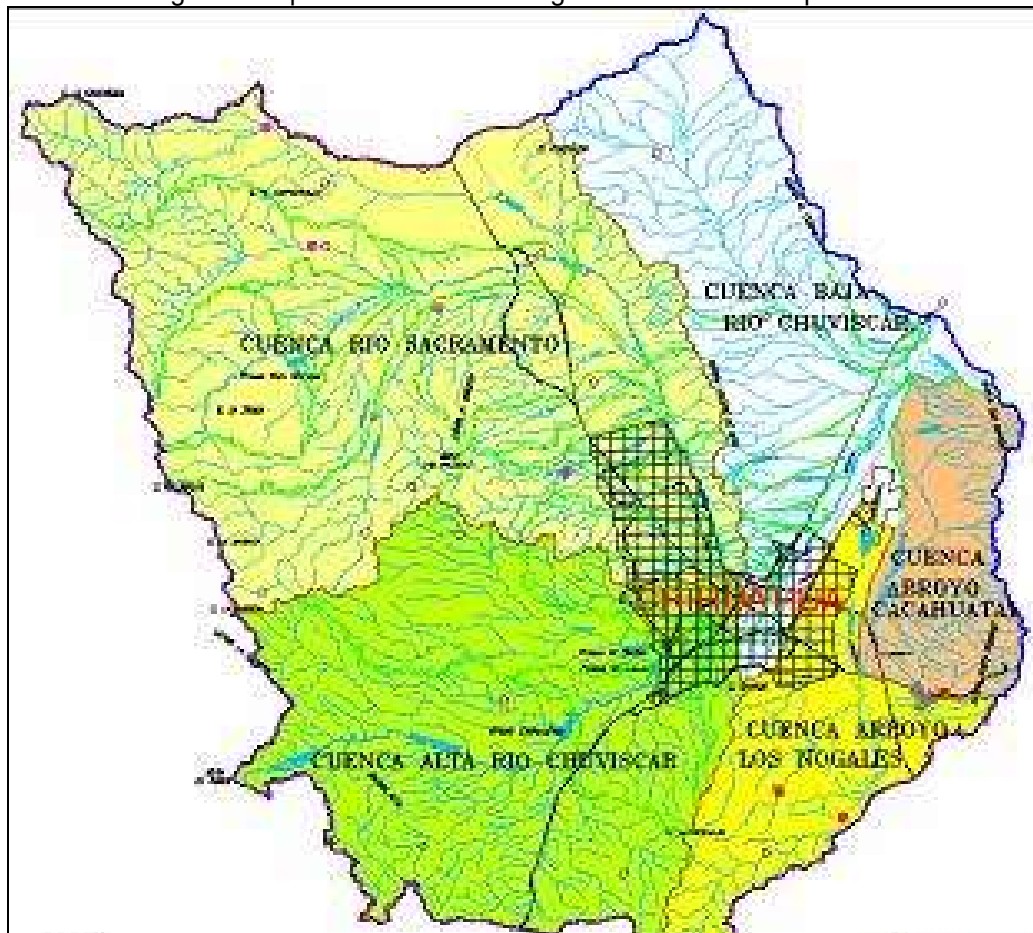
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca La Cantera, sub cuenca La Galera Sur. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca La Cantera. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas en el centro de población.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Abril 2022.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona poniente de la cuenca hidrológica “Cuenca Alta Río Chuvíscar”, abarcan parte de la zona poniente, y sur poniente del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Chuvíscar.

Aguas Superficiales.

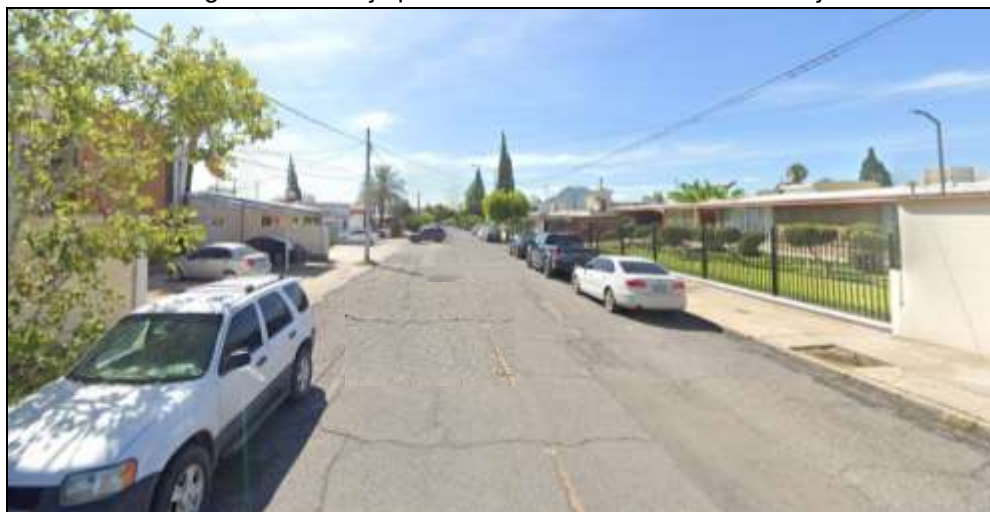
En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar, y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al sur oriente del polígono del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

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo “La Cantera”, localizado al sur de la zona de estudio, y que cruza el polígono de estudio en sentido poniente – oriente, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

Su trayectoria cruza las colonias: Panamericana, Américas, Burócrata estatal, San Felipe V etapa”, San Felipe IV etapa, Parque de San Felipe, Universidad, y San Felipe Del Real, que integran la zona de estudio, donde se localiza el predio de estudio.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos por la calle Nicolás Cortez de Monroy, hacia la av. Deza y Ulloa, con rumbo hacia el río Chuviscar por medio de la av. Universidad, ubicado a aproximadamente 750 m al sur del predio. Ver imagen 8 y 9.

Imagen 8. Desalojo pluvial sobre calle Fernando de Borja.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2022.

Imagen 9. Desalojo pluvial sobre avenida De la Cantera.

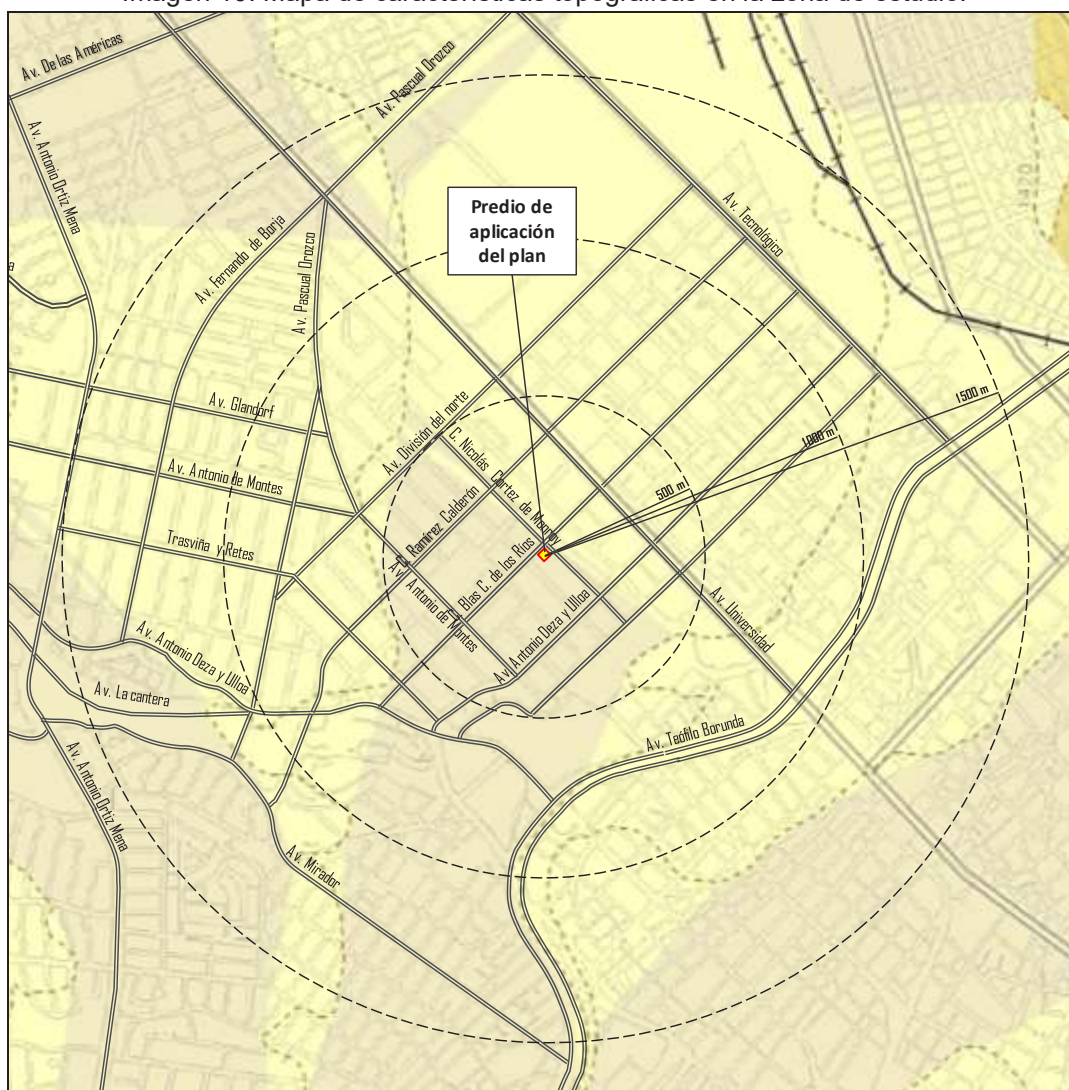


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Topografía

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

Imagen 10. Mapa de características topograficas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 2% al 5% en sentido nor-poniente-sur-oriente, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

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

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Xerosol háplico y Xerosol Cálcico, con fase física Gravosa, y clase textural media ($Xh+Xk+Hh/2/G$) localizado en la mayor parte del polígono de análisis, incluyen el predio de aplicación del plan. Por su parte, un suelo de tipo Regosol Éutrico y Xerosol Cálcico, en fase física Lítica, y Clase textural media ($RE+Xh/2/L$) localizado en la zona nor-poniente. Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.

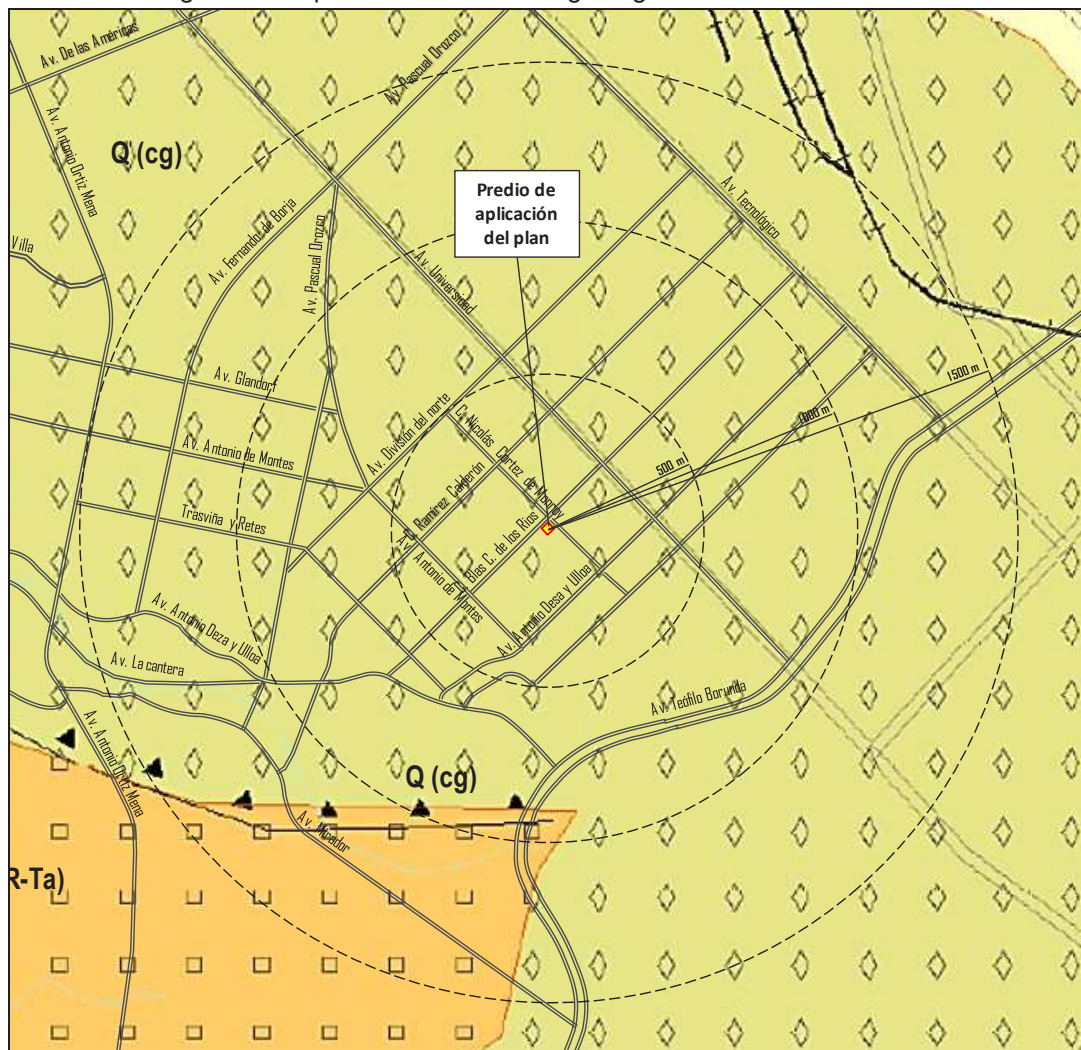


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados, así como por suelos de tipo Aluvial. En este tipo de suelo se ubica en el predio de aplicación del plan, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12 y 13.

Imagen 12. Mapa de características geológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Imagen 13. Tipo de topografía de la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, y pinos localizado en las baquetas de las calles de las colonias que conforman el polígono de estudio. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en vía pública en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, localizados en los patios de las viviendas de los fraccionamientos habitacionales. Por su parte el predio de estudio, cuenta con escasa vegetación al interior del mismo, y que es típica de la zona. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación en viviendas de la calle Blas Cano de los Ríos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2022.

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

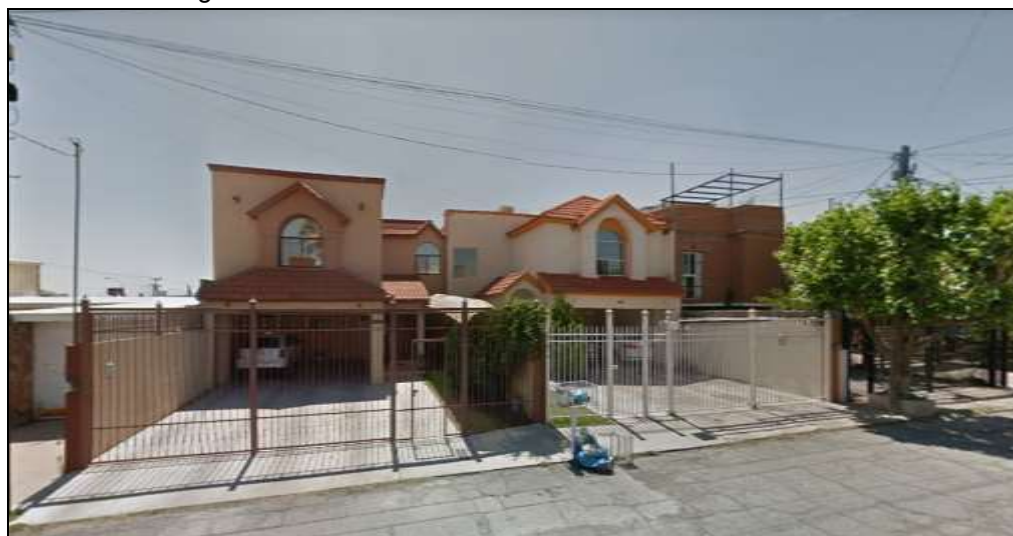


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H12, y H25, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, y que están conformados por los fraccionamientos: Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe III etapa, San Felipe II etapa, San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real, donde se localiza el predio de estudio. La vivienda existente en la zona presenta una tipología residencial, por autoconstrucción. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Equipamiento.

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

La zona de estudio se ubica dentro del área de servicio del centro urbano, el cual contiene equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como son: la Universidad Autónoma de Chihuahua, La ciudad Deportiva, el hospital “Morelos” del IMSS, entre otros. Cercanos a la zona de estudio, se identifican la Estación de Bomberos No. 2, el Conalep, y estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de equipamiento en la zona de estudio, parque el Palomar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Juan Antonio Trasviña y Retes, Av. Glandorf,, av. División del norte, av. Universidad, que conforman parte de la estructura vial de la zona de estudio, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo mixto, y comercio y servicios, por parte del PDU visión 2040, sexta actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversos fraccionamientos de uso habitacional, y que al ser una zona consolidada sin reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas de vivienda mayormente densificadas, fomentando la utilización intensiva de la infraestructura instalada. Ver imagen 19.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente incremento de densidad de suelo es incorporar el predio “Bls Cano de los Ríos 502” en el esquema de vivienda plurifamiliar, deseables para un adecuado desarrollo de la zona.

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



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel vecinal y distrital de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales de la zona, como la av. Juan Antonio Trasviña y Retes, av. Glandorf, o el Blvd. Antonio Ortíz Mena, av. División del norte, av. Universidad.

La densidad de suelo habitacional que promueve el presente estudio de H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar para el desarrollo de departamentos, se sustenta en la existencia de este tipo de densidad de suelo en predios dentro de la zona en donde se localiza el predio de aplicación del plan, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

PREDIOS BALDÍOS

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

Imagen 22. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Según datos del PDU visión 2040, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio propuesto para incremento de densidad de suelo actualmente presenta un cos bajo, y cuenta con infraestructura creada en la etapa de creación de la colonia. Ver imagen 23.

Imagen 23. Vista del predio de aplicación del plan por la calle Blas Cano de los Ríos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por tener vivienda agrupada en fraccionamientos, la cual presenta un estado de consolidación; y se presenta con patio o jardín al frente del lote provisto con vegetación.

La zona de estudio, y principalmente sobre la calle Blas Cano de los Ríos presenta uso habitacional, y se encuentra a menos de 300 metros de la av. Universidad, y a aproximadamente 500 m de la av. División del Norte. El uso existente en estas vialidades, es compatible con la vivienda que se propone en el predio de aplicación de plan.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido noroeste-sureste, hacia el río Chuviscar.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizadas por la concentración de vivienda en fraccionamientos, servidos con infraestructuras.

El predio de estudio colinda con vía pública a través de la calle Blas Cano de los Ríos, y de la calle Nicolás Cortez de Monroy, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación con la av. Universidad hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de los departamentos en renta que se pretende construir, una vez obtenido la densidad de suelo solicitada.

Particularmente, cercana al predio de aplicación del plan, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre la av. Universidad, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento transporte existente

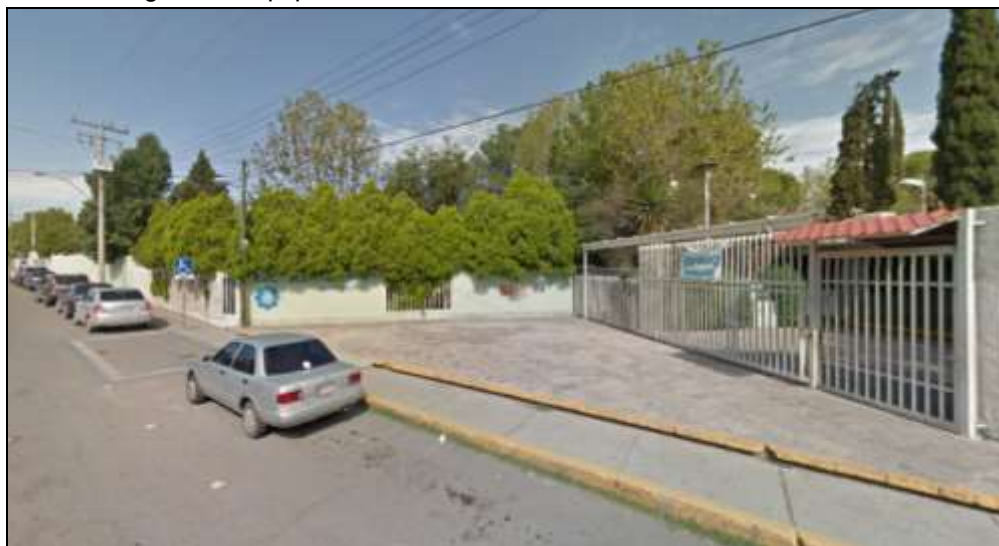


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Equipamiento educativo.

El equipamiento de tipo educativo localizado en el polígono de estudio, se caracteriza por contar con elementos de nivel barrial de nivel primaria o secundaria como la “Escuela Secundaria Técnica 2” sobre la calle Francisco Pimentel. Así mismo, se identifica fuera del polígono de estudio el equipamiento de cobertura de centro de población representado por la Universidad Autónoma de Chihuahua, UACH. Ver imagen 26.

Imagen 26. Equipamiento educación; Escuela Secundaria Técnica 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Equipamiento de salud

El equipamiento de salud como el Hospital del IMSS “General José María Morelos” localizado a 700 metros al sureste del predio de aplicación del plan, en la av. Universidad y av. Teófilo Borunda, y el Hospital del ISSSTE “Lázaro Cárdenas”, localizado a aproximadamente 2,000 metros al norte del predio; se ubican la av. Universidad y av. De las Américas. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud existente en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Equipamiento recreación y deporte.

El equipamiento se caracteriza por elementos de nivel barrial como parques dispersos al interior de la zona de vivienda. Se destaca la proximidad del equipamiento recreativo existente en el conjunto del parque El Palomar a una distancia aproximada de 700 m al sur-poniente del predio de aplicación de plan, y el parque San Felipe a 250 m. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento existente en la zona de estudio. Deporte.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Equipamiento servicios urbanos

Para la atención de los servicios de emergencia en la zona de estudio, se cuenta con la Estación de Bomberos 2, localizadas en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas.

La ubicación del equipamiento genera una respuesta del servicio de emergencias en un rango de tiempo aproximado a los 10 minutos, mediante un recorrido a través de la av. La cantera, la av. Trasviña y Retes, la calle Blas Cano de los Ríos, hasta la calle Nicolás Cortez de Monroy, Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento de seguridad, Estación de Bomberos No. 2.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

MOVILIDAD

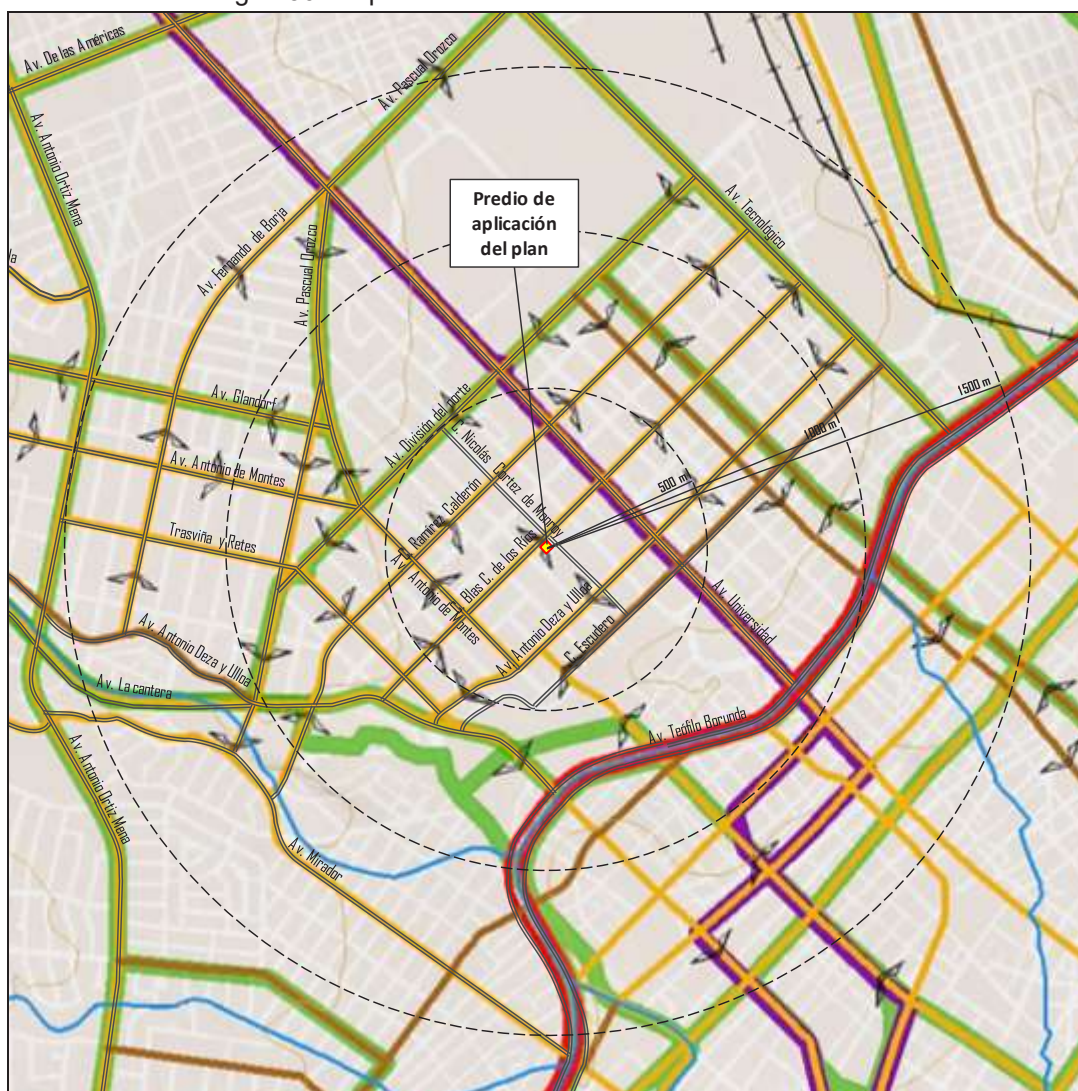
La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos predominantes en la zona de estudio, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la av. Trasviña y Retes av. Antonio de Montes, y av. Glandorf, y su conexión con la av. Universidad, av. De las Américas, y el centro urbano, entre otras, que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la av. Antonio de Montes, la av. Trasviña y Retes, la av. Glandorf, la av. Universidad, Blas Cano de los Ríos, establecidas como de primarias, según la estructura vial del PDU, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la calle Blas Cano de los Ríos se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



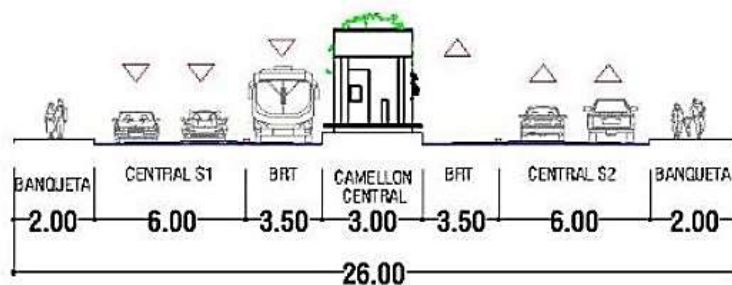
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

El incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 tipo plurifamiliar solicitado, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle Blas Cano de los Ríos, y de la calle Nicolás Cortez de Monroy, que da frente a vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación al predio de estudio:

Vialidades primarias

La av. Universidad, es una vialidad Primaria con sección de 26.00 m, con tres carriles por sentido, uno de ellos exclusivo para transporte público, camellón central para separación de sentidos de circulación de 3.00 m, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



Av. Tecnológico a Av. Teófilo Borunda.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

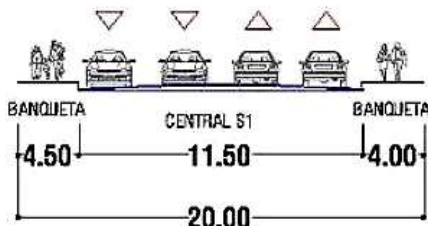
Imagen 32. Vialidad Primaria, Av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

La calle Blas Cano de los Ríos; vialidad primaria con sección de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, Blas Cano de los Ríos.



C. Ignacio Rodríguez a Av. Universidad.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

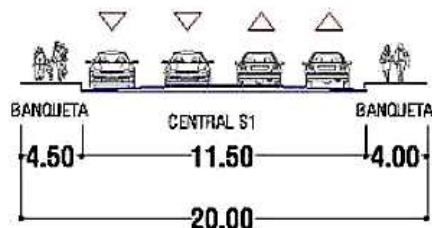
Imagen 36. Vialidad primaria, Blas Cano de los Ríos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

La calle Nicolás Cortez de Monroy; vialidad primaria con sección de 20.00 m, dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales de 4.50 m a 4.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad primaria, Nicolás Cortez de Monroy.



C. Ignacio Rodríguez a Av. Universidad.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 36. Vialidad primaria, Nicolás Cortez de Monroy.



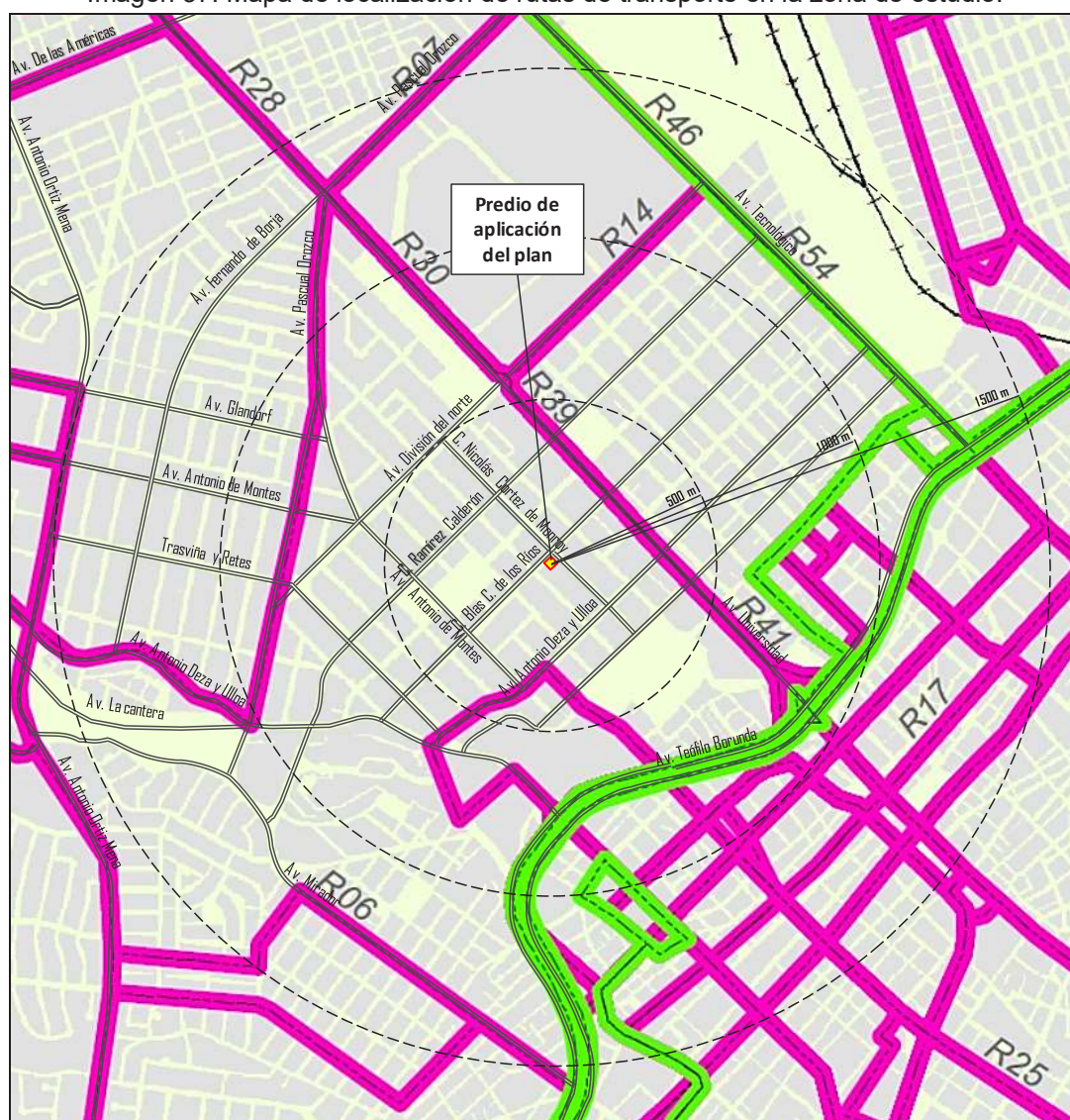
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Transporte Público

Las rutas de transporte público que dan servicio al polígono de estudio son: Circunvalación y Panamericana, esta última circulando sobre la calle George Washington, comunicándolo con otras partes de la ciudad.

Existen además, otras rutas urbanas identificadas dentro del área de estudio son de tipo Convencionales las siguientes: Ruta RC-01 Panamericana San Felipe, que comunican con la zona al oriente de la ciudad, la ruta RC-02 Panamericana Mirador. Ver imagen 37.

Imagen 37. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

La Ruta Troncal 1, tiene una trayectoria sobre la Av. Universidad, y se localiza a aproximadamente 300 metros al nor-orienté del predio de aplicación del plan.

Esta ruta Troncal 1, tiene su terminal norte colindante al Parque Industrial Chihuahua, dentro del Sub Centro Norte, cuyo recorrido cruza de norte a sur de la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 38.

Imagen 38. Ruta de transporte público sobre la la av. Universidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en la zona de estudio cruzan por la Av. De las Américas, la av. Glandorf, av. Antonio de Montes, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la av. Universidad. Ver imagen 39.

Imagen 39. Ruta de transporte público sobre calle Trasviña y Retes



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

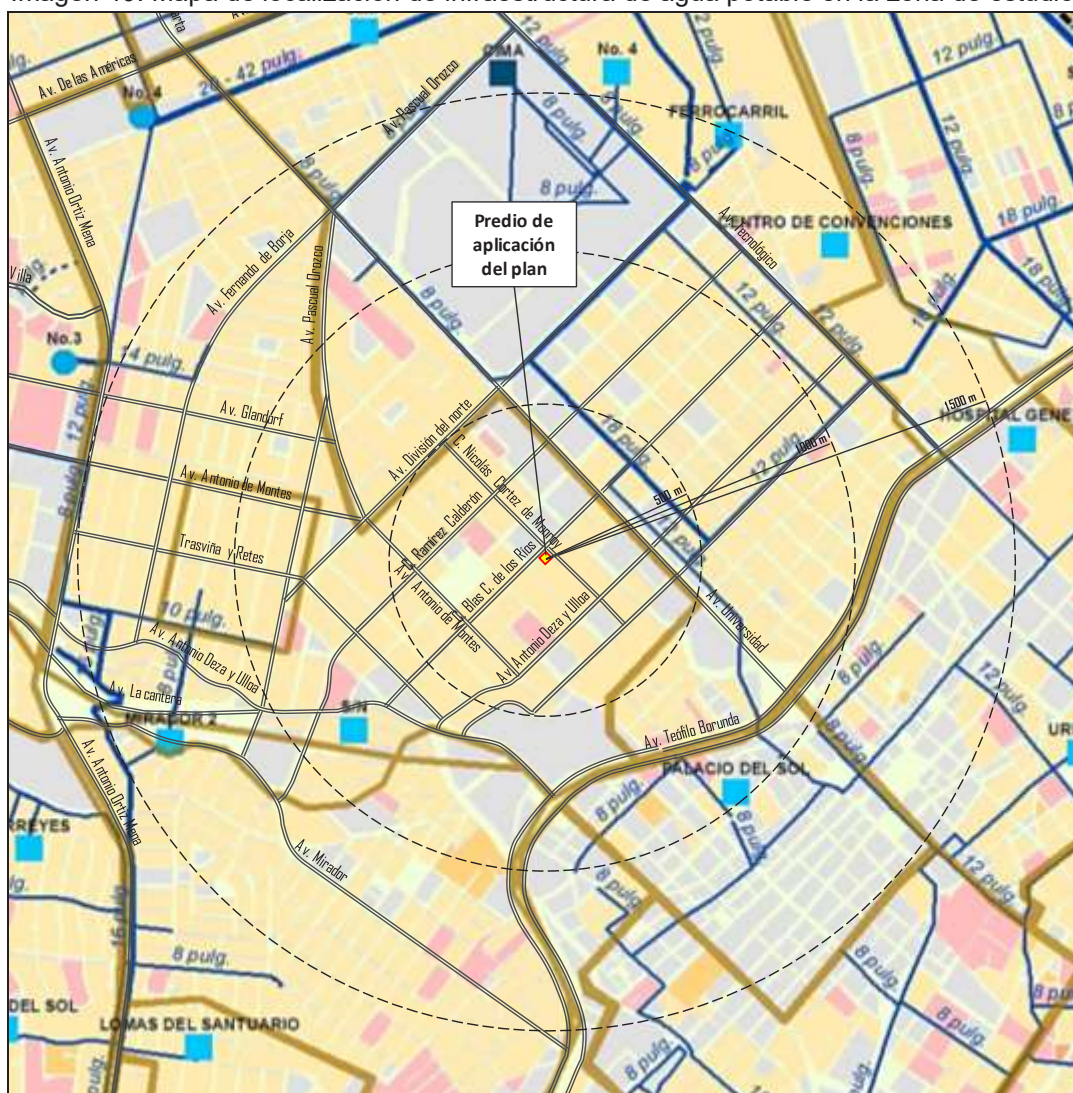
Infraestructura

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12" y 18" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio.

En la zona de estudio se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, y de manera particular cercanas a donde se ubica el predio de análisis, mediante los pozos “Mirador 2”, “Virreyes” y “S/N”, y que es conducida por los re-bombes denominados “CIMA”, localizados al oriente y poniente del polígono de estudio, y los tanques “No. 3”, y “No. 4”, “Ferrocarriil” y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 40.

Imagen 40. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



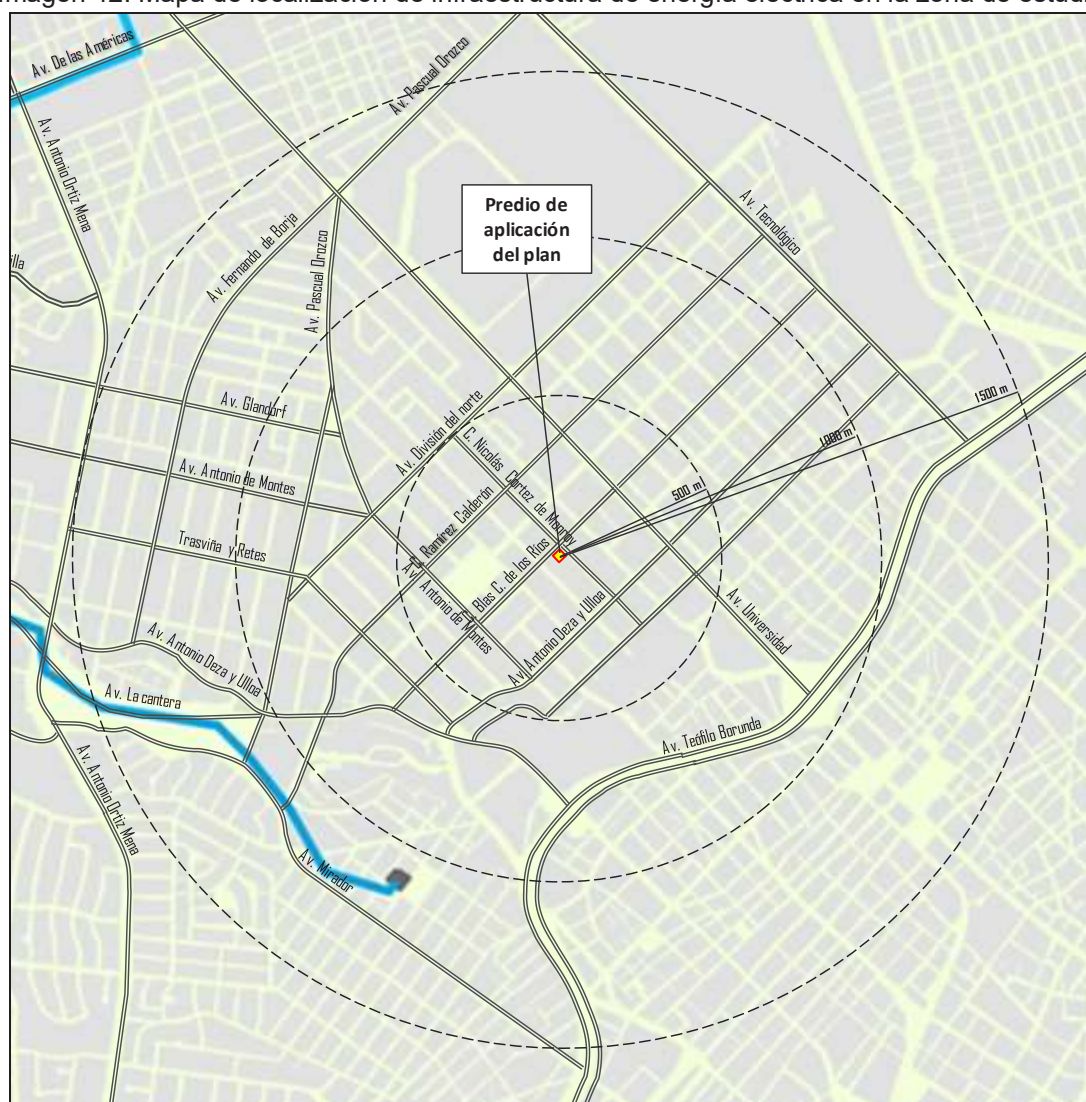
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Energía Eléctrica

La zona de estudio, se localiza una línea de distribución sobre la av. De las Américas en sentido suroriente –sur proveniente de la av. De las Américas, y que provee el servicio a la zona ponente de la ciudad,

Existe una segunda línea de distribución de energía eléctrica, mediante la red de alta tensión 115 kva, localizada sobre la av. La cantera, con trayectoria en sentido suroriente–norponiente, a aproximadamente 1200 metros al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 42.

Imagen 42. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

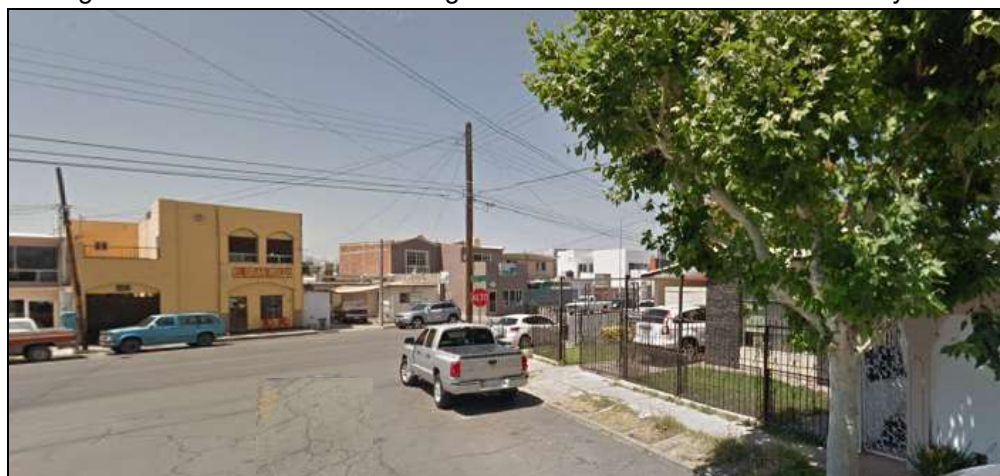
La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, el cual cuenta actualmente, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 43 a 45.

Imagen 43. Infraestructura de energía eléctrica en av. De la cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 44. Infraestructura de energía eléctrica en la calle Antonio Deza y Ulloa.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 45. Infraestructura de energía eléctrica en calle Blas cano de los Ríos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Drenaje Pluvial

Los escurrimientos generados en la zona poniente de estudio son afluentes del río Chuviscar, siendo conducidos mediante el arroyo “La Cantera” con origen en la zona poniente de la ciudad, cruzando en sentido poniente – oriente, y que cruza al norte del polígono, a aproximadamente 1100 metros del predio de aplicación del plan. Ver imagen 46.

Imagen 46. Desalojo pluvial sobre avenida De la Cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle Nicolás Cortez de Monroy, hacia la av. Deza y Ulloa, y con rumbo hacia el río Chuviscar por medio de la av. Universidad, ubicado a aproximadamente 750 m al sur del predio. Ver imagen 47.

Imagen 47. Desalojo pluvial sobre calle Nicolás Cortez de Monroy.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 70 metros al poniente del predio de aplicación del plan, y que corresponde a la falla denominada “Falla Santa Elena” con una trayectoria en sentido norte-sur. Otra falla geológica denominada “La Haciendita” localizada a 950 m al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, y pendientes del 2%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona de estudio no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio de incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar. Ver imagen 48.

Imagen 48. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos.



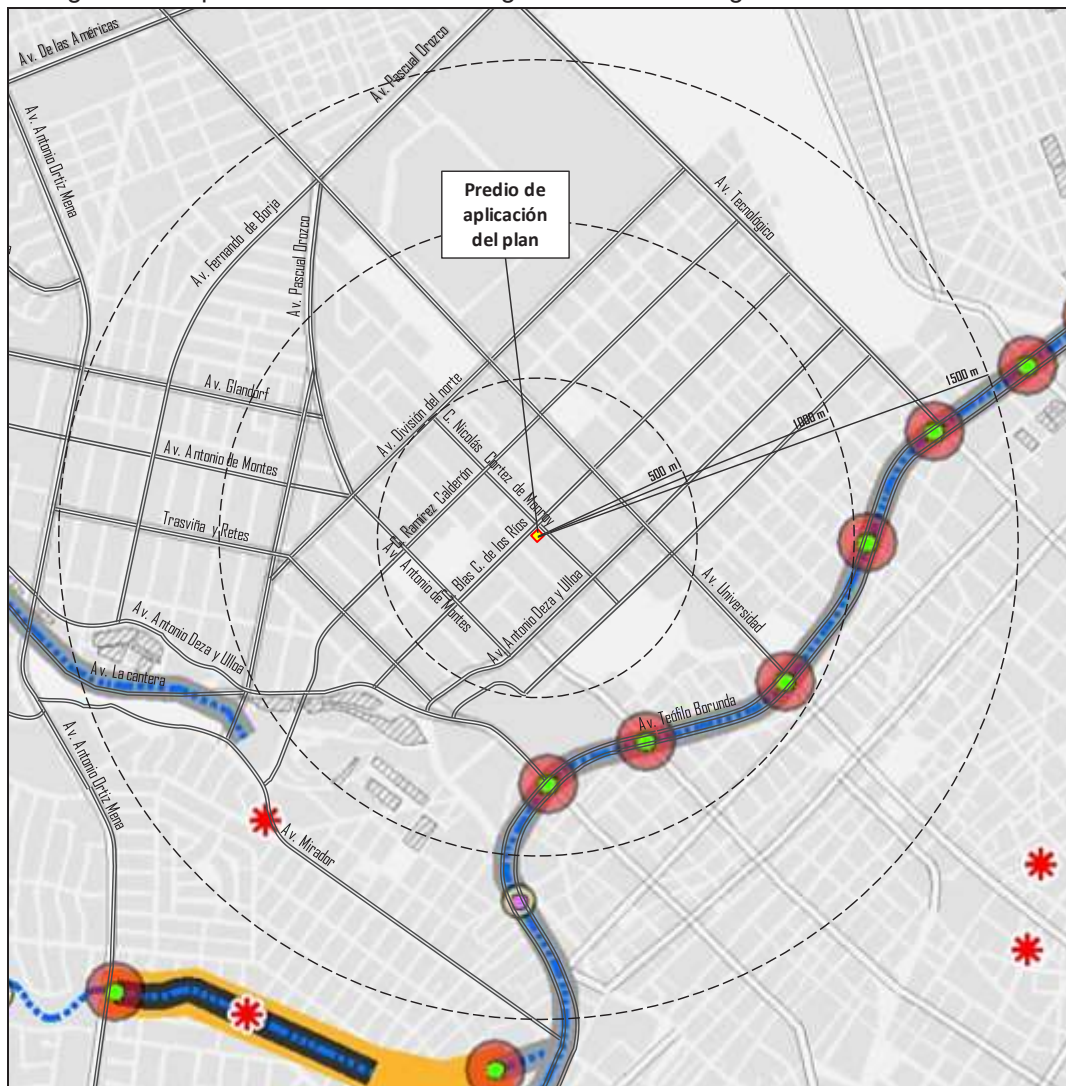
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022

Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados en el predio de aplicación del plan, son desalojados por medio de la calle Nicolás Cortez de Monroy hacia la avenida Traviña y Retes, mediante la rasante de las calles con rumbo al río Chuviscar, localizado a aproximadamente 750 metros al sur del predio de aplicación del plan. El arroyo “La Cantera” tiene encauzamiento embovedado en el tramo entre el periférico de la Juventud, y la avenida Rio de Janeiro, quedando su encauzamiento sin embovedar a partir de la avenida Rio de Janeiro hasta la avenida San Felipe, situación que no afecta al predio.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación principalmente, y que afecten la futura utilización del potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo. Ver imagen 49 y 50.

Imagen 49. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Abril 2022.

Imagen 50. Infraestructura pluvial, canalización. Arroyo la Cantera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Dentro de los riesgos antropogénicos, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia aproximada de 300 metros al oriente del predio de aplicación del plan, y corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y calle Blas cano de los Ríos. Ver imagen 51.

Imagen 51. Riesgo antropogénico, estación de gasolina.



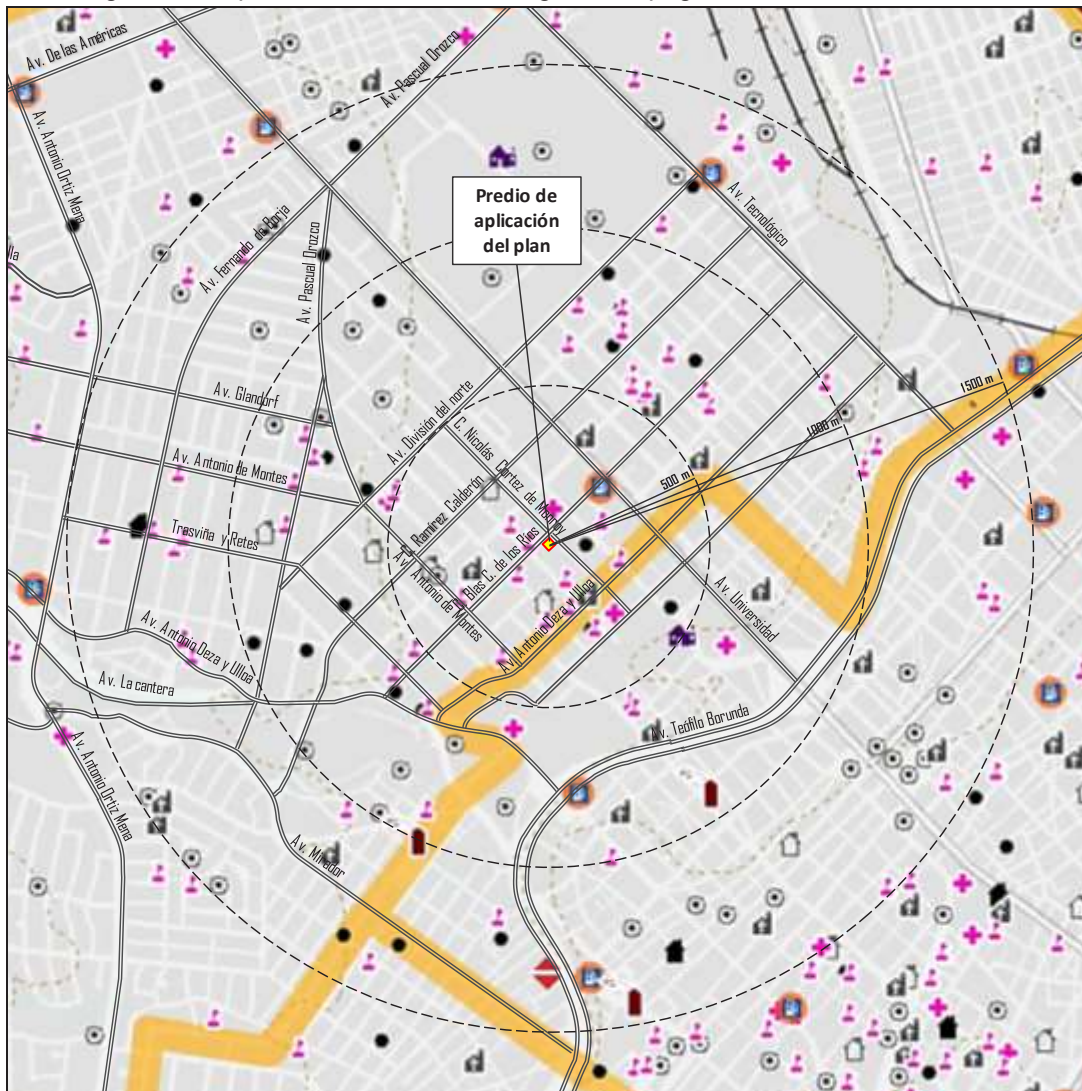
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Abril 2022.

Existe una línea de conducción de gas a una distancia aproximada de 250 m al sur del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria de la calle Trasviña y Redes.

Además, se identifican sitios que concentran personas como: oficinas, consultorios médicos, templos de culto y escuelas, a una distancia de entre 100 m. y 1500 m.

En la colonia San Felipe Del Real, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



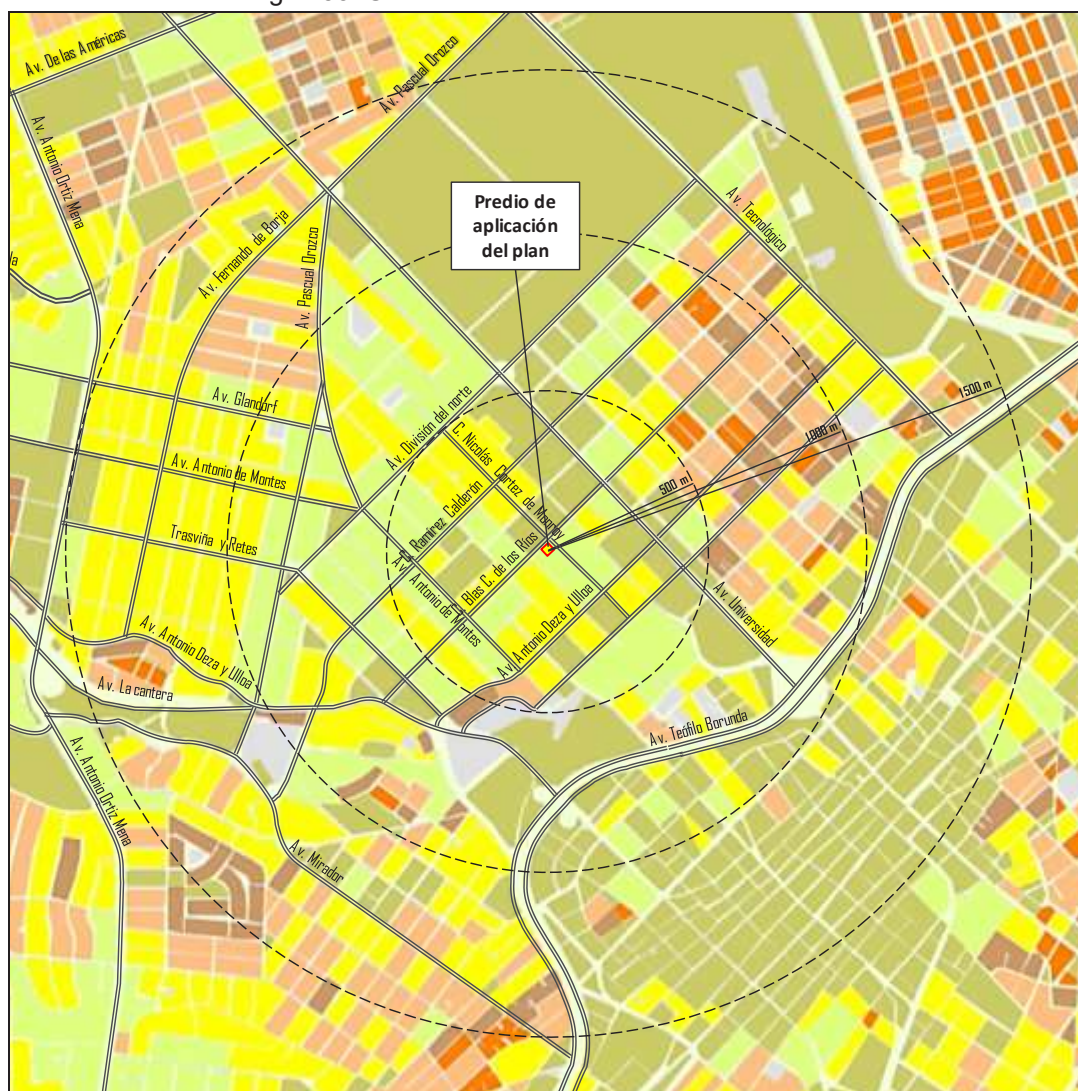
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Abril 2022.

Al poniente del polígono de estudio, se identifica la Estación de Bomberos No. 2. Su localización a aproximadamente 3.5 km, en la calle George Washington, contigua al Parque Industrial de las Américas. La ruta de emergencia a través de la calle George Washington, y av. La Cantera, su continuación por la Av. Travesía y Retes y la Calle Blas Cano de los Ríos hasta la calle Nicolás Cortez de Monroy, genera un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos, como respuesta del servicio de emergencias. La ruta de servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta teniendo un máximo de 9 minutos, para una distancia de 3.9 km aproximadamente.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Santo Niño, Parques de San Felipe, Leones Universidad, San Felipe II etapa y San Felipe I etapa, y San Felipe Del Real entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H12, y H25, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 53.

Imagen 53. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del área de estudio como la av. Antonio de Montes, av. Traviña y Retes, y av. Glandorf, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Universidad.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el incremento de densidad de habitacional de H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población visión 2040, sexta actualización, y que normativamente es compatible con el habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen predios de diversas dimensiones que contienen más de una vivienda, bajo el esquema plurifamiliar, con varias viviendas tipo departamento. Estos espacios se encuentran dispersos en las colonias de la zona de estudio, y cuentan con usos de suelo habitacional H12 y H25, asignados por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 54.

Imagen 54. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, Bing mapas 2021, y PDU visión 2040, 2021. Septiembre 2022.

De manera particular, se aprecia que la zona de estudio casos de aprovechamiento de vivienda con densidad muy alta en diversos lotes en un rango de 1000 metros alrededor del predio de aplicación del plan, que son diferentes al uso habitacional H12, y H25, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, en los cuales se identifica el manejo de vivienda plurifamiliar mediante departamentos. A continuación, se presenta una descripción general de 10 casos identificados dentro de un rango de 1000 metros. Ver imagen 55, y tabla 3

Imagen 55. Predios con densidad habitacional H+60, a 500 metros en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021, y datos de campo. Septiembre 2022.

Tabla 3. Predios con densidad habitacional H+60, a 1,500 metros en torno al predio de estudio.

Caso	Densidad de Suelo		Cantidad de Departamentos	Domicilio	Superficie m2
	PDU	Existente			
1	Habitacional H12	H85	6	Fco. A Barrientos Y Pardiñas No. 203, San Felipe II etapa	700.00
2	Habitacional H12	H57	3	Luis de Angostura Y Traviña No. 207, San Felipe II etapa	525.00
3	Habitacional H12	H84	6	José Matías de Anchondo No. 215, San Felipe II etapa	708.00
4	Habitacional H25	H119	2	Diego de Vilchis No.3311, Parques de San Felipe -Ampl	364.00
5	Habitacional H25	H46	2	Misioneros No.2724, Parques de San Felipe -Ampl	168.00
6	Habitacional H25	H90	6	Misioneros No.2717, Parques de San Felipe -Ampl	370.00
7	Habitacional H25	H45	2	B. Ortiz de Campos No. 2701, Parques de San Felipe -Ampl	436.00
8	Habitacional H25	H58	4	Luis de Angosturas No.422, San Felipe -Ampl	700.00
9	Habitacional H25	H58	8	Juan Matías de Anchondo No. 420, San Felipe -Ampl	1400.00
10	Habitacional H25	H143	5	Lázaro de Baigorri No. 412, Pfraccionamiento Unidad	350.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Septiembre 2022.

El caso 1: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Fco A. Barrientos Y Pardiñas No. 203, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 6 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 700.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 56 y 57.

Imagen 56. Ubicación del caso 1, Fco A. Barrientos Y Pardiñas No. 203.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 57. Vista del caso 1, Fco A. Barrientos Y Pardiñas No. 203.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

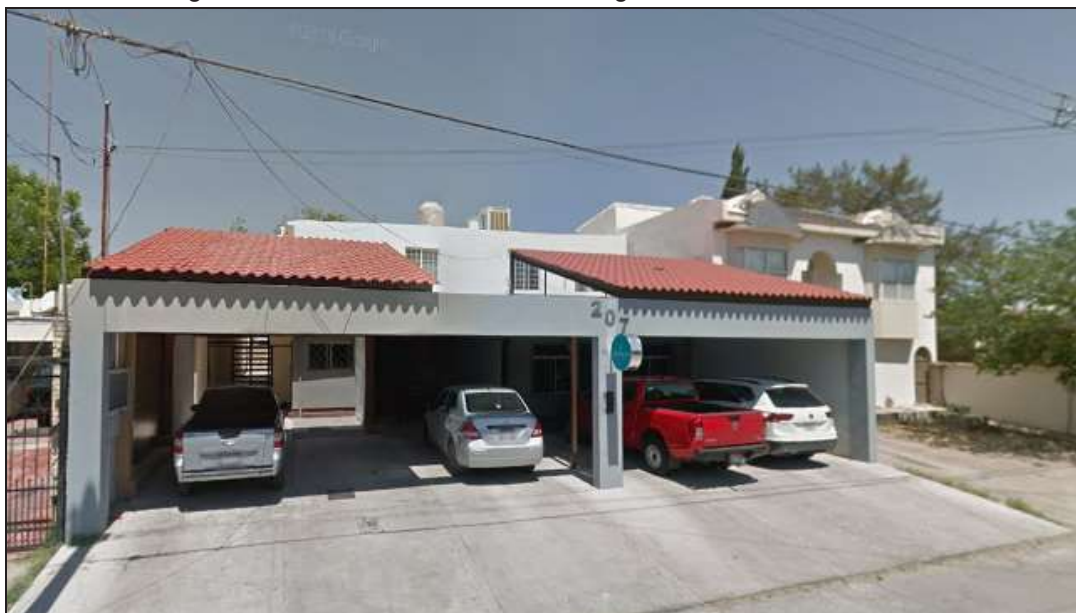
El caso 2: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Luis de Angostura Y Trasviña No. 207, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 3 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 525.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 58 y 59.

Imagen 58. Ubicación del caso 2, Luis de Angostura Y Trasviña No. 207.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 59. Vista del caso 2, Luis de Angostura Y Trasviña No. 207.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

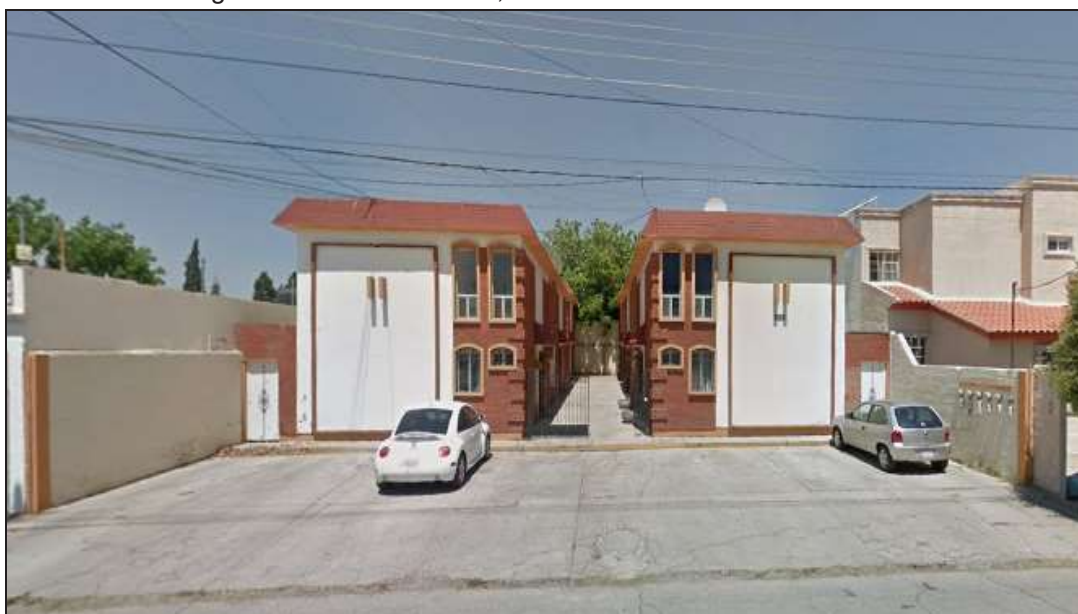
El caso 3: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle José Matías de Anchondo No. 215, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 6 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 708.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 60 y 61.

Imagen 60. Ubicación del caso 3, José Matías de Anchondo No. 215.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 61. Vista del caso 3, José Matías de Anchondo No. 215.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

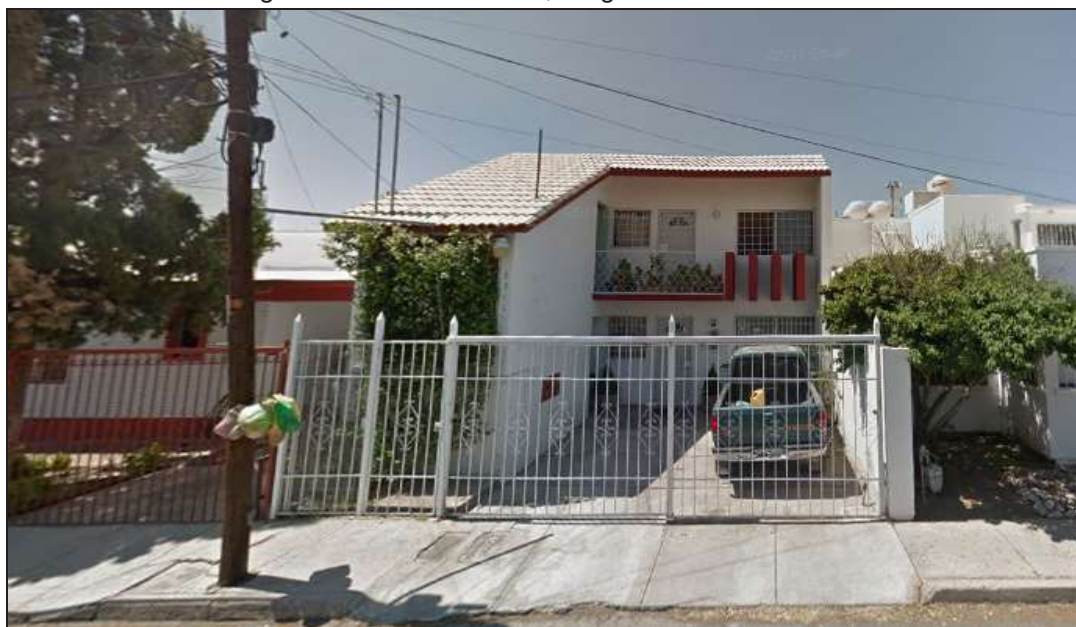
El caso 4: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Diego de Vilchis No. 3311, al sur del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 168.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 62 y 63.

Imagen 62. Ubicación del caso 5, Diego de Vilchis No. 3311.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 63. Vista del caso 5, Diego de Vilchis No. 3311.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El caso 5: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Misioneros No. 2724, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 436.00 m². El Plan desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 64 y 65.

Imagen 64. Ubicación del caso 7, Misioneros No. 2724.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 65. Vista del caso 7, Misioneros No. 2724.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El caso 6: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Misioneros No. 2717, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 6 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 660.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 66 y 67.

Imagen 66. Ubicación del caso 8, Misioneros No. 2717.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 67. Vista del caso 8, Misioneros No. 2717.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El caso 7: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle B. Ortiz de Campos No. 2701, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 2 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 450.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. Ver imágenes 68 y 69.

Imagen 68. Ubicación del caso 9, B. Ortiz de Campos No. 2701.



Fuente: Datos de campo. Implancuu.carto.com 2022. Imagen Digital Globe, Google Septiembre 2022.

Imagen 69. Vista del caso 9, B. Ortiz de Campos No. 2701.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El caso 8: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Luis de Angostura No. 422, al sur-oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 4 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 700.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 70 y 71.

Imagen 70. Ubicación del predio de estudio, calle Luis de Angostura No. 422.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 71. Vista del predio de estudio, Luis de Angostura No. 422.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El caso 9: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle José Matías Anchondo No. 420, al oriente del predio de aplicación del plan. Corresponde a un predio habitacional, con 8 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 1400.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 72 y 73.

Imagen 72. Ubicación del predio de estudio, calle José Matías Anchondo No. 420.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 73. Ubicación del predio de estudio, calle José Matías Anchondo No. 420.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El caso 10: Uso de suelo Habitacional; localizado en la calle Lázaro de Baigorri No. 412, al oriente del predio de estudio. Corresponde a un predio habitacional, con 5 departamentos. El predio tiene una superficie aproximada de 350.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H12. Ver imágenes 74 y 75.

Imagen 74. Ubicación del predio de estudio, calle Lázaro de Baigorri No. 412.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 75. Vista del predio de estudio, calle Lázaro de Baigorri No. 412.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Predio de estudio: Por su parte, el predio de estudio propuesto para el incremento de densidad de suelo a H+60 de tipo plurifamiliar, cuenta con una superficie total de 1087.10 m². Se localiza en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H25. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la calle Blas Cano de los Ríos. Ver imágenes 76 y 77.

Imagen 76. Ubicación del predio de estudio, calle Blas Cano de los Ríos No. 502.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 77. Vista norte del predio propuesto para incremento de densidad.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En este predio se pretende la construcción de **departamentos** bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, cumpliendo para ello, los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 78 y 79.

Imagen 78.- Imagen 4. Vista de la calle Blas Cano de los Ríos, colindante al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Imagen 79. Vista de infraestructura cercana al predio de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Septiembre 2022.

Síntesis del Diagnostico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H25, colindante a la vialidad Blas cano de los Ríos, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen en la zona, predios que cuentan con uso habitacional H+60, compatibles con el uso habitacional H12 y H25 en la zona de estudio.
- El predio cuenta con frente a la calle Blas cano de los Ríos, lo que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la Av. Universidad, entre otras.
- La calle Blas cano de los Ríos permitirá el acceso al predio, una vez obtenido el incremento de densidad de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generada durante la creación del fraccionamiento San Felipe Del Real. Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para la creación de la vivienda plurifamiliar, mediante la construcción de departamentos.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. II ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.
- Se identifica riesgos de tipo antropogénico corresponde a una estación de gasolina localizada en la av. Universidad y cale Blas Cano de los Ríos. El arroyo La Cantera, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo para la actividad habitacional que se pretende desarrollar, mediante el incremento de densidad de suelo propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H25 al predio, existen zonas con densidad habitacional H+60, como la solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana para el desarrollo de vivienda plurifamiliar mediante la construcción de departamentos.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización 2021, promueve el incremento de densidad habitacional H25, a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar para el predio localizado en la calle Blas cano de los Ríos en la colonia San Felipe Del Real, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1087.10 m².

IV. NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del incremento de densidad de Habitacional H25 a **habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, para el predio denominado “Blas cano de los Ríos 502”.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio “Blas cano de los Ríos 502” dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de Habitacional H25 a **habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, compatible con la densidad existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al incremento de densidad habitacional de H25 existente a **habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, ubicado en la calle Blas cano de los Ríos 502 de la colonia San Felipe Del Real en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1087.10 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona poniente de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio denominado “Blas cano de los Ríos 502” con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

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

La propuesta de incremento de densidad de suelo de habitacional H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, para el predio de aplicación del plan denominado “Blas Cano de los Ríos 502”, se ubica en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502 de la colonia San Felipe del Real, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1087.10 m2,

El incremento de densidad habitacional promovido en el predio, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y así cumplir con la norma establecida para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H12, y H25, Equipamiento, Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 de tipo plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo**”, referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS	HABITACIONAL												
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+						
HABITACIONAL													
UNIFAMILIAR	P		P		P		P		P		P		
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P		P		P		

P

Permitido

X

Prohibido

C

Condicionado

Fuente: PDU visión 2040, quinta actualización. 2016. Septiembre 2022.

El uso de suelo “**Habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**” propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares*”, estableciendo las condiciones de aprovechamiento a las que se sujetará el predio denominado “Blas Cano de los Ríos 502”, y que entre otras se destaca: una superficie privativa mínima de 45.00 m², una superficie privativa adicional de 30.00 m², una densidad neta según proyecto, cajones de estacionamiento según proyecto.

Así como la establecida en al “*Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional*” que establece un frente mínimo de 6.00 metros y una superficie mínima de 90 m²; donde el predio de aplicación del plan, cuenta con un frente de 35.00 ml hacia la calle Blas Cano de los Ríos, y una superficie de 1087.10 m², siendo mayor que el establecido para la densidad H+. Ver tabla 5.

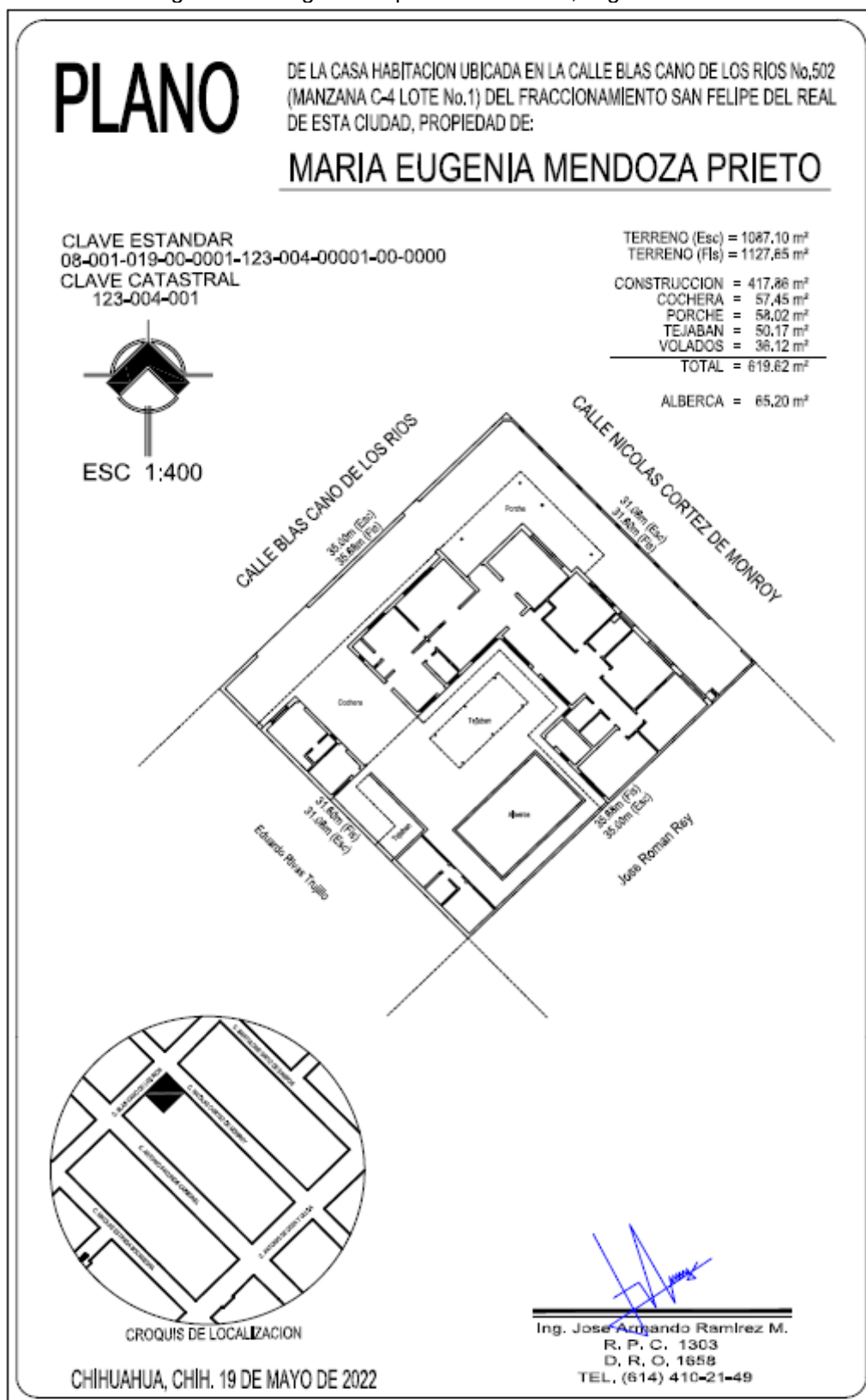
Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

Uso	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUPERFICIE PRIVATIVA HABITABLE (M ²)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/ LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/ 1.50	NO ESP.	2/VIV
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/NE /1.00	NO ESP.	2/VIV
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/SR/ SR	NO ESP.	2/VIV
	H45	45	67.5	45.00	30.00	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	SP
	H60	60	90	45.00	30.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	30.00	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

Fuente: PDU, visión 2040, quinta actualización. 2016. Septiembre 2022.

En relación a lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de habitacional H+60” de tipo plurifamiliar. Ver imagen 80.

Imagen 80.- Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Fuente: Proporcionado por el promotor, septiembre 2022.

Vialidad.

Se pretende el acceso al predio de estudio por la calle Blas Cano de los Ríos, para el aprovechamiento del uso habitacional H+60 de tipo plurifamiliar propuesto para la edificación de vivienda tipo departamentos. Esto, mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el apartado de diagnóstico del presente estudio.

La calle Blas cano de los Ríos es considerada como vialidad primaria, según la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.

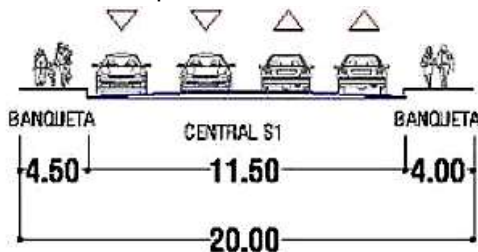
El predio de estudio debe respetar el alineamiento, las calles Blas Cano de los Ríos, y Nicolás Cortez de Monroy, ambas con sección vial de 20.00 m. con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales, generadas en la etapa de urbanización de la colonia San Felipe Del Real, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle Blas Cano de los Ríos y de la calle Nicolás Cortez de Monroy con frente al predio de estudio, son viables para el aprovechamiento solicitado, el cual no generará afectaciones a su funcionamiento vial, y en la etapa proyectual se sujetarán a lo que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidades primaria

La vialidad Blas Cano de los Ríos; es una vialidad primaria con una sección de 20.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas peatonales laterales de 4.00 m a 4.50 m. Ver Imagen 81.

Imagen 81. Vialidad primaria, C. Blas Cano de los Ríos.



C. Ignacio Rodríguez a Av. Universidad.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Se observa en la “*Tabla de Normas para las Vialidades, sus Funciones Mínimas, y las Secciones Viales*”, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle *Blas Cano de los Ríos* y la calle *Nicolás Cortez de Monroy* cuentan con una sección de 20.00 metros.

Cabe señalar que aún y cuando el PDU visión 2040, sexta actualización, considera la calle Blas sección mínima establecida para vialidades de tipo primaria, esta vialidad ha sido constituida como vía pública previamente a la norma establecida por el PDU vigente. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Septiembre 2022.

Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle Blas cano de los Ríos No. 502. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, corresponde a las obras de urbanización de las colonias, y de los fraccionamientos. Los colectores captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica en la av. Antonio de Montes hacia la av. Teófilo Borunda, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, proveniente de la av. De las Américas, y que provee el servicio a la zona ponente de la ciudad, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan se realiza por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo La cantera que cruza al poniente de la zona de estudio, con rumbo al Río Chuviscar. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos hacia la calle Nicolás Cortez de Monroy, con rumbo al río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real, con una superficie total de 1087.10 m², la cual se orienta al **incremento de densidad de suelo de Habitacional H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona de estudio.

La propuesta de cambio de densidad de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso habitacional, que permita incrementar su potencial de aprovechamiento urbano del suelo, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda.

El presente estudio se orienta a promover el incremento de densidad habitacional H+60 de tipo plurifamiliar para la **construcción de departamentos** para el predio localizado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real, en la ciudad de Chihuahua.

La propuesta de uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar para el predio de estudio estará sujeta normativamente a las disposiciones de *Compatibilidad de Usos de Suelo*, y de *Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar*, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de cambio de densidad de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano ubicado en la Blas cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real, con una superficie total de 1087.10 m², que permita la construcción de departamentos, bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, favorezca así, la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación promueve el incremento de densidad de suelo de habitacional H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El incremento de densidad propuesta, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso habitacional H+60 de tipo plurifamiliar es compatible con la densidad de vivienda H12 y H25 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento de la colonia San Felipe Del Real.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, a través de la consolidación de la zona.

Usos de suelo

El predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real, con una superficie total de 1087.10 m², tiene el uso de suelo habitacional H25, y se propone cambiar a **habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad a **habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, permite el aprovechamiento del predio para la construcción de varios departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar, que resulta compatible con el uso Habitacional H12 y H25, predominante en la zona. Ver tabla 7.

Tabla 7. Compatibilidad de uso de suelo.

USOS	HABITACIONAL													
	H4.1		H12		H25		H35		H45		H60		H60+	
HABITACIONAL														
UNIFAMILIAR	P		P		P		P		P		P		P	
PLURIFAMILIAR	X		P		P		P		P		P		P	
P Permitido X Prohibido C Condicionado														

P

Permitido

X

Prohibido

C

Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo",

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización. 2021. Septiembre 2022.

Infraestructura

Con la obtención del incremento de densidad de suelo a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle Blas Cano de los Ríos, y que colinda con predios de uso habitacional, compatibles al solicitado; permitiendo así, incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece para la zona, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, a la calle Blas Cano de los Ríos donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas servidas se realizará por la red de drenaje sanitario existente en la calle Blas Cano de los Ríos, y su continuación al sur, hacia la calle Fernando de Montes, con trayectoria a la av. Teófilo Borunda, hacia la planta de tratamiento sur.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, y al predio de aplicación del plan, a través de la red de 115 kva, existente en la Av. Las Américas. Particularmente suministra al predio de estudio a través de la calle Blas Cano de los Ríos, donde se ubica el predio de estudio.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el incremento de densidad habitacional de H25 establecida en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso H+60 de tipo plurifamiliar, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de departamentos, en la modalidad de vivienda plurifamiliar, que promueva la densificación de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle Blas Cano de los Ríos que da frente al predio, favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando esta zona con otros destinos a como la Av. Tecnológico; o el Blvd. Antonio Ortiz Mena, a través de la calle Trasviña y Retes.

La propuesta vial planteada para el incremento de densidad de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle Blas Cano de los Ríos, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación de la colonia San Felipe Del Real. Ver plano E-02.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle Blas cano de los Ríos.

Estrategia de ocupación del suelo

La densificación de zonas urbanizadas servidas con infraestructuras y equipamientos, promueven el desarrollo sustentable de la ciudad. Por ello se pretende dar un mayor aprovechamiento de la densidad habitacional en el predio de estudio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del real, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1087.10 m². Ver imagen 83 a 85.

La promoción de esta acción urbana, permitirá la construcción de departamentos, mediante la obtención de la densidad de suelo Habitacional H+60 de tipo plurifamiliar solicitada; observando para ello, los requerimientos normativos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio. Ver tabla 8.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el incremento de densidad de suelo de habitacional H12 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, para el predio urbano localizado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 1087.10 m²; de conformidad con la normatividad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo **Habitacional H+60 de tipo plurifamiliar** promovido para el predio localizado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, promueve la edificación de **departamentos**, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante una densificación, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio para el incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, cuenta con Escritura, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de incremento de densidad de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **habitacional H+60 de tipo plurifamiliar**, para el predio ubicado en la calle Blas Cano de los Ríos No. 502, de la colonia San Felipe Del Real, de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, que considera una superficie privativa mínima de 45.00 m², y una superficie adicional mínima de 30.00m²; teniendo el predio de aplicación, una superficie de 1087.10 m², y con frente de 35.00 m. con respecto a la calle Blas Cano de los Ríos, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto de departamentos, que se promueva.

VI. Programación e Instrumentación

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

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de densidad del uso habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 7. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Aprobación de cambio de densidad habitacional H+60 plurifamiliar					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar				X		
Otorgar licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar					X	

Fuente: Elaboración propia, septiembre 2022.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve la densificación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de densidad de suelo de habitacional H25 a habitacional H+60 de tipo plurifamiliar, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

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

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

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

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

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

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

PLANOS

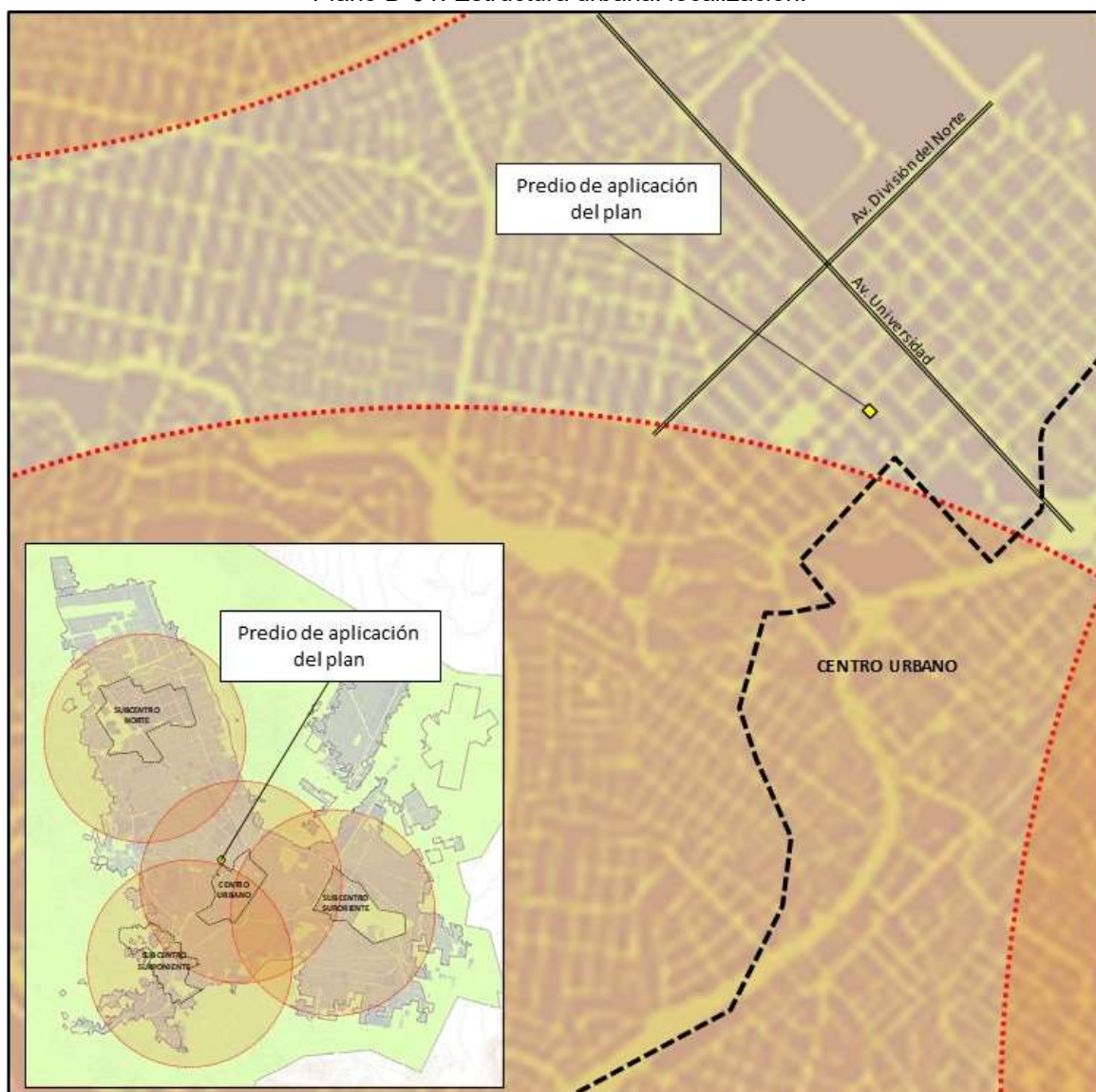
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana – Llenos y vacíos
- D-03 Topografía y Pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de Suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Estructura vial Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Hidráulica
- D-12 Infraestructura de Drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de Electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología

Relieve	Area para Planeación Específica
Curvas de nivel	Zonas de Integración al Desarrollo
Hidrografía	Centro Urbano y Subcentros
Cuerpos de Agua	Polígonos de Actuación
Arroyos	Corredores de Movilidad
Vías de comunicación	Condicionante Para Usos
Estructura Vial	Area de Borde
Ferrocarril	Condicionado Pluvial
Unidades de Gobierno	Area de Riesgo
Centro de Población	Uso No Conforme
Limite del Área Urbana	

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

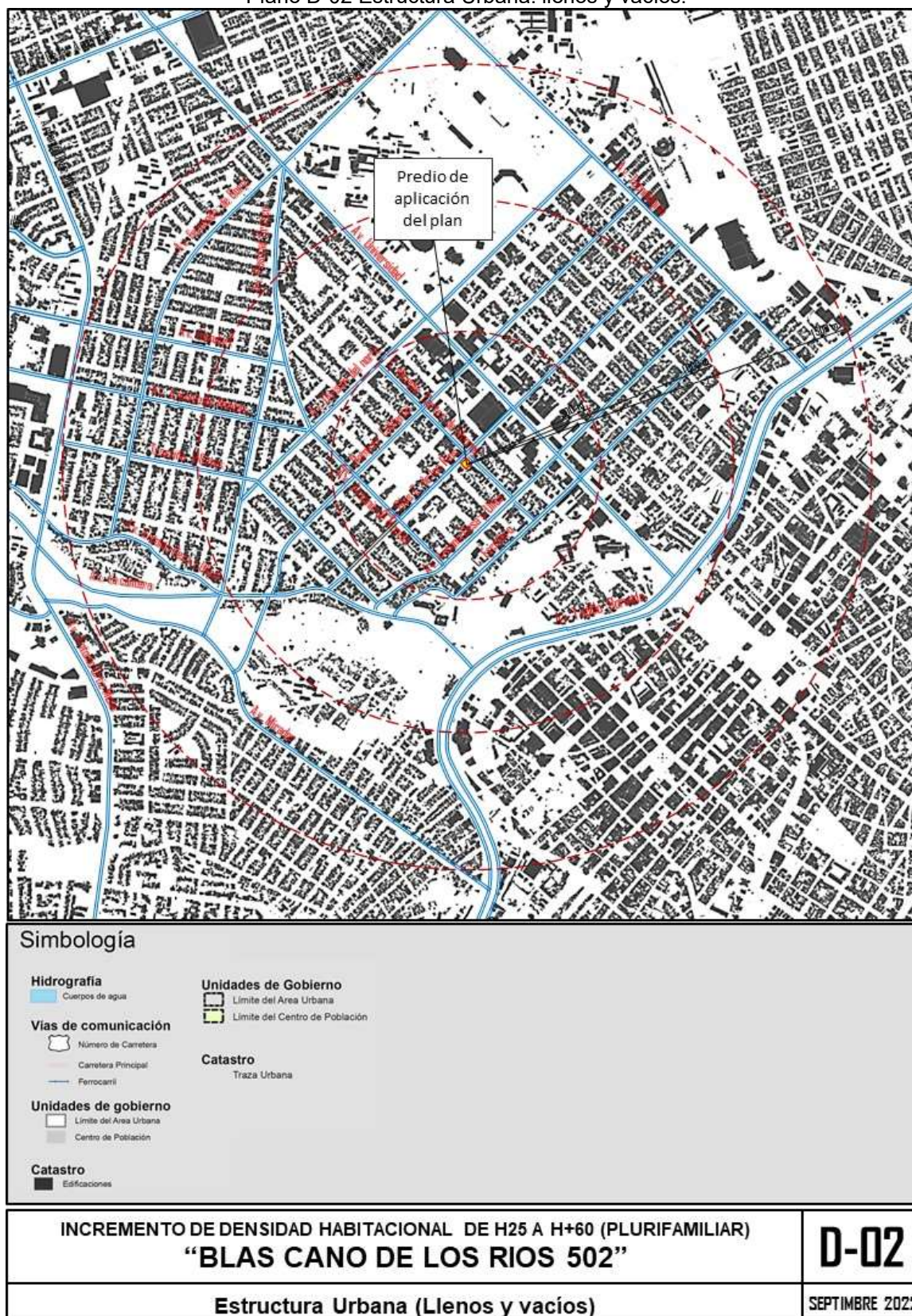
D-01

Estructura Urbana

SEPTIEMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.



Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Hidrografia

 Cuerpos de agua

Vías de comunicación

 Número de Carretera

Carretera Principal

→ Ferrocarril

Medidas de control

Unidades de gobierno

Centro de Población

1000

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

 Limite del Area Urbana

 Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Pendientes

Pendiente plana (0-2 %)

Pendiente muy suave (2 - 5 %)

Pendiente (5 - 12 %)

Pendiente Moderada (12 - 18 %)

 Pendiente Fuerte (18 - 30 %)

Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

D-03

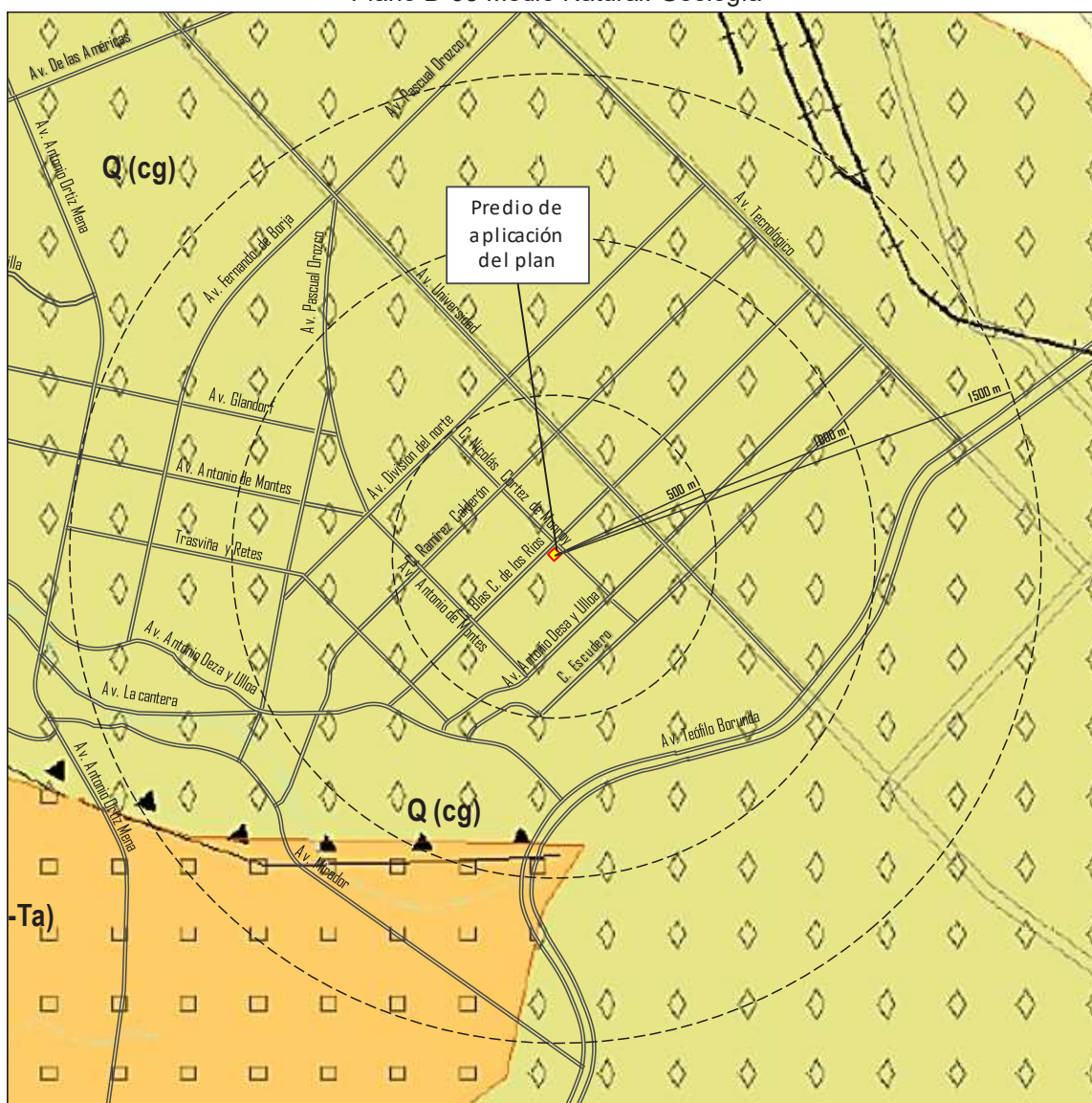
SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

[illegible]

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-05 Medio Natural: Geología



Simbología				
Hidrografía	Unidades de Gobierno	Unidades de Roca		
Cuerpos de agua	Límite del Área Urbana	Rocas ígneas Intrusivas	Ta) Toba ácida	cg Conglomerado
Vías de comunicación	Límite del Centro de Población	Si Sienita	Ti Toba intermedia	Rocas Metamórficas
Número de Carreteras	Catastro	Gr Granito	cs Caliza	Gn Gneis
Carretera Principal	Traza Urbana	Od Granodiorita	vc Volcanoclástico	Suelos
Ferrocarril		Mu Monzonita	la-ar Luita-Arenisca	al Aluvial
Unidades de gobierno		D Diorita	ca-y Caliza-Yeso	la Lacustre
Límite del Área Urbana		Rocas ígneas Extrusivas	ca-lu Caliza-Luita	eo Eólico
Centro de Población		R Riolita	ar-ti Arenisca-Toba intermedia	
Catastro		R-Ta Riolita-Toba ácida	ar-cg Arenisca-Conglomerado	
Subdivisiones		A Andesita		

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

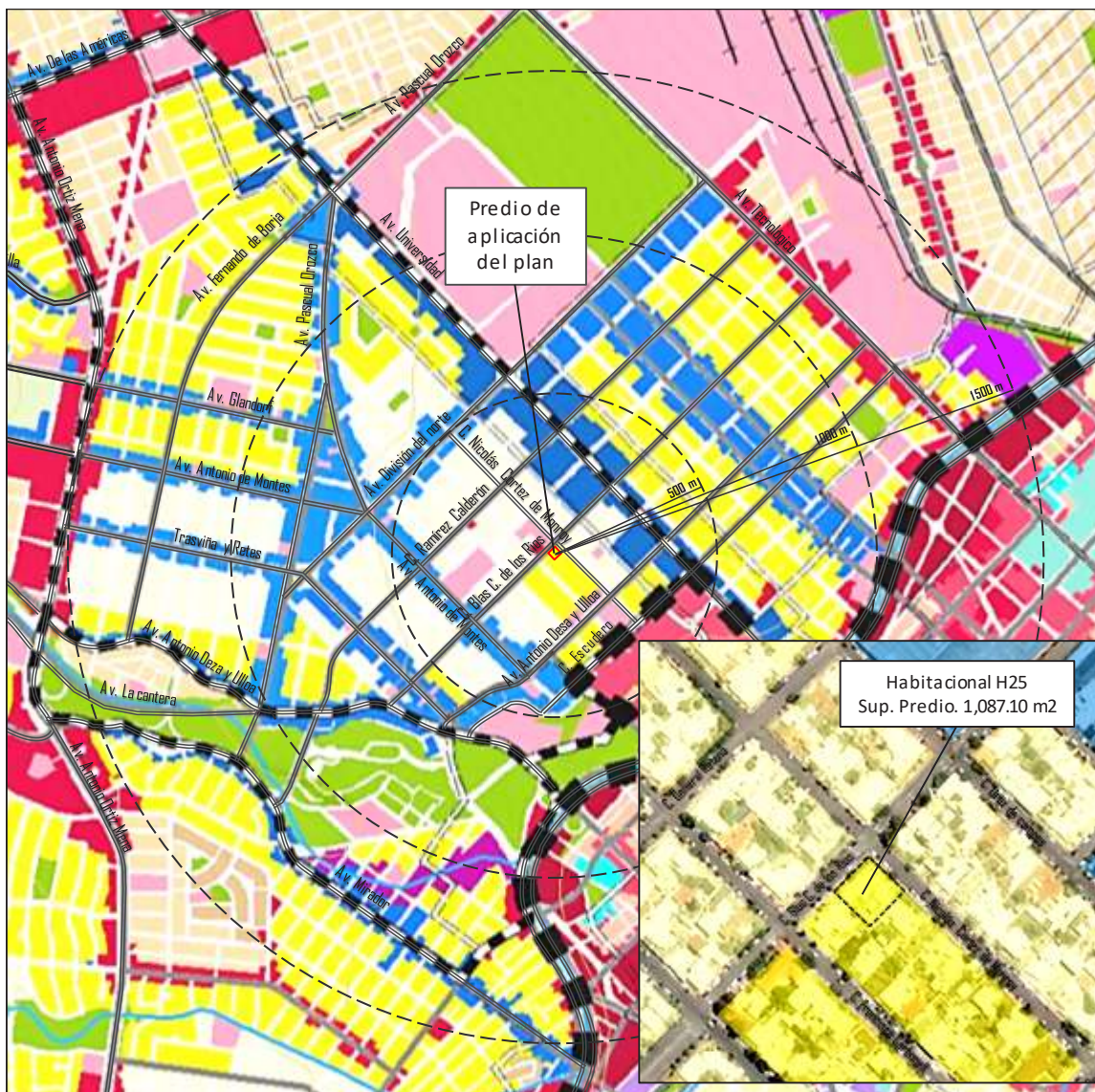
D-05

Geología

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

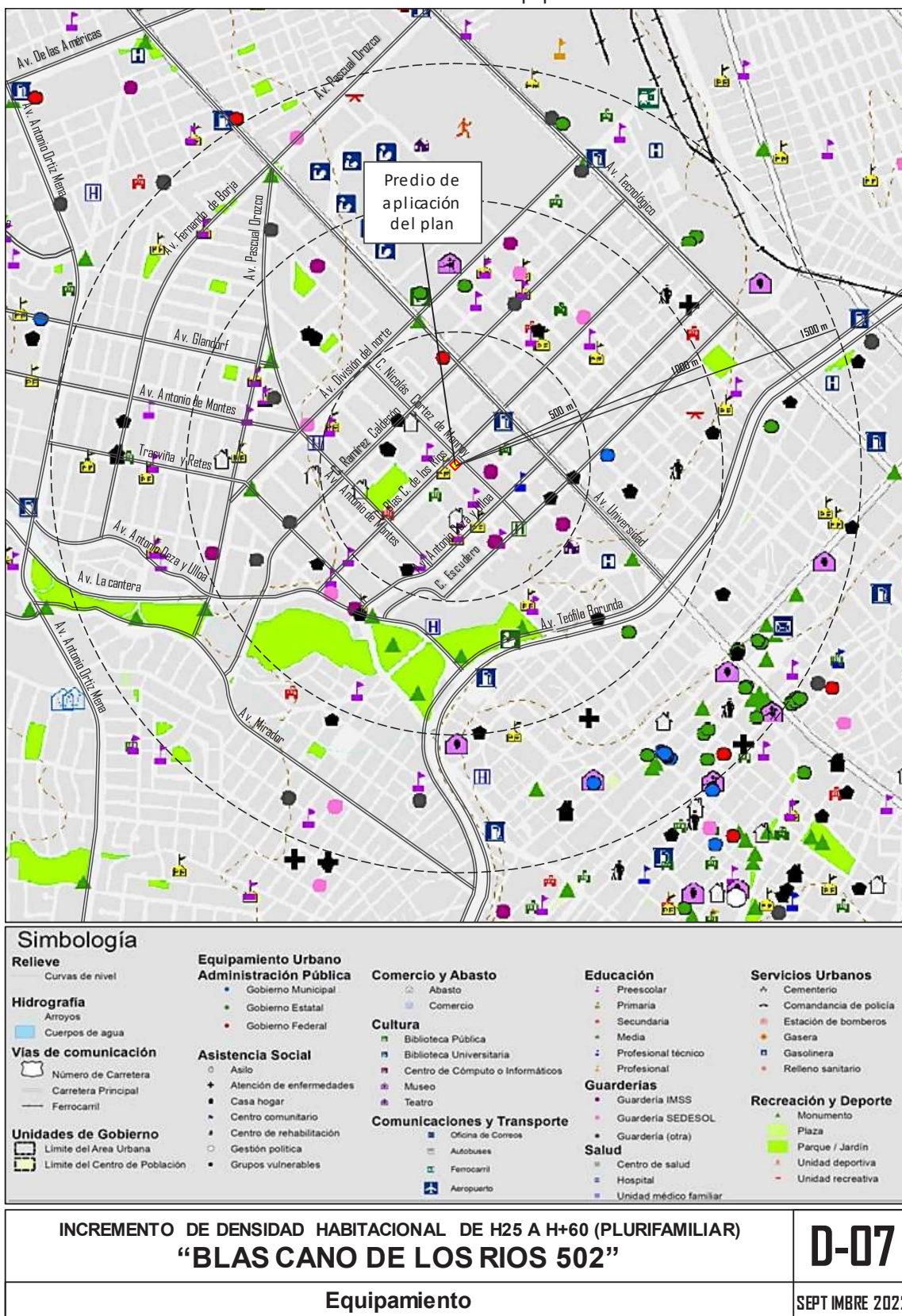
D-06

Uso de Suelo Existente

SEPTIMBRE 2022

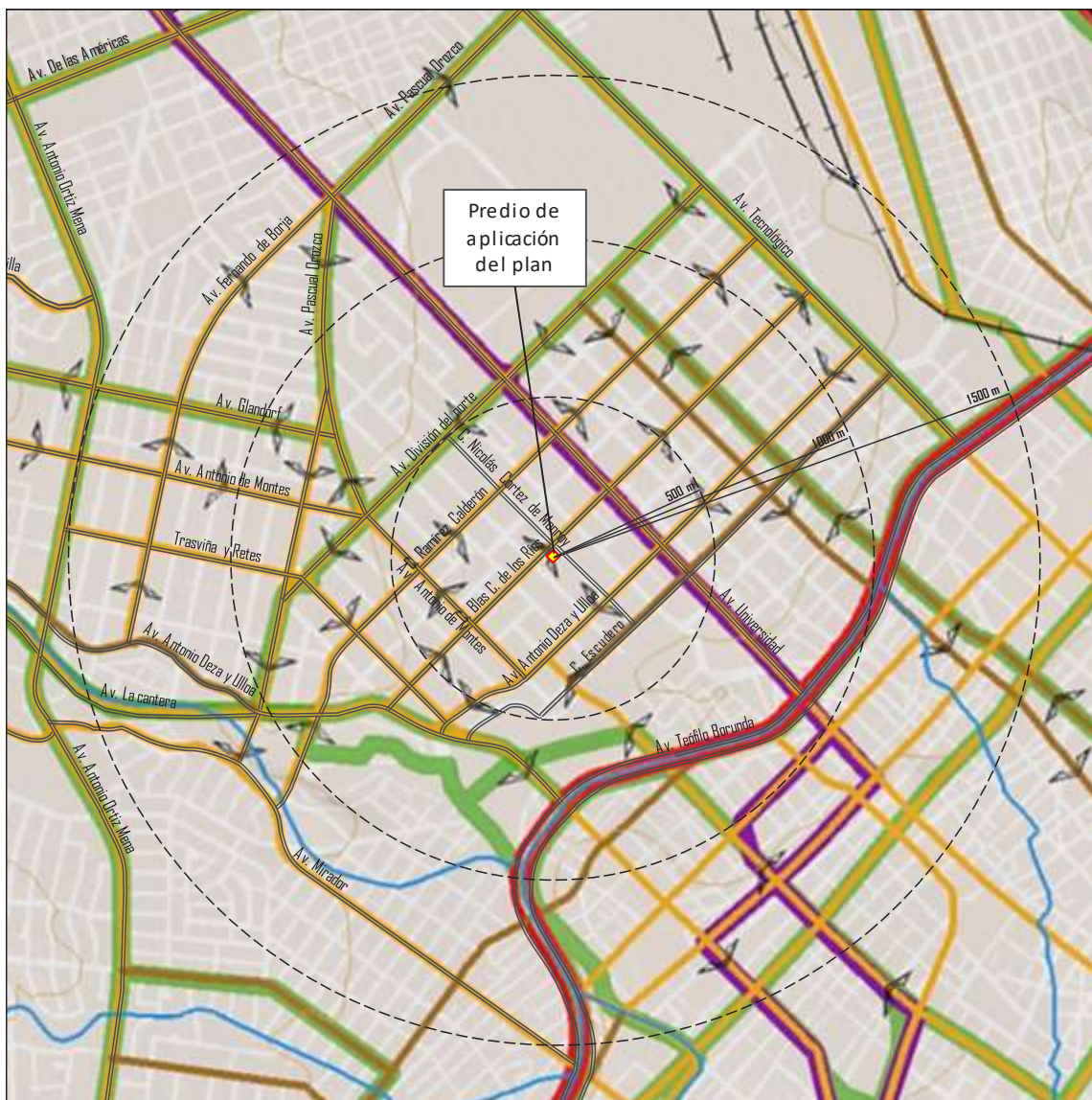
Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



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

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



Simbología

Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

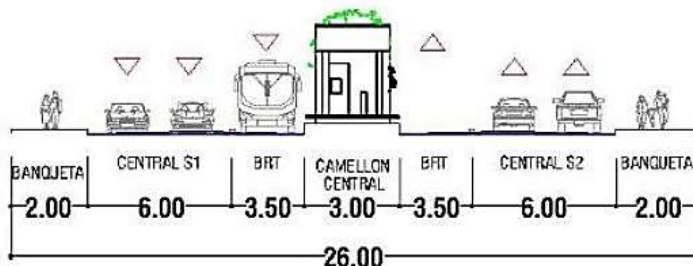
D-08

Estructura Vial

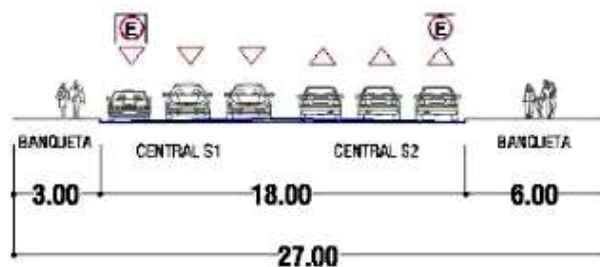
SEPTIMBRE 2022

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

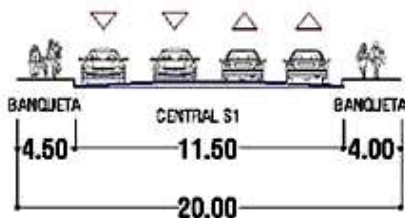
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales

VIALIDAD PRIMARIA

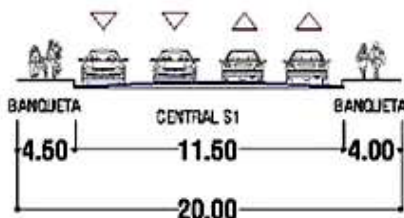
AV. UNIVERSIDAD
AV. TECNOLÓGICO A AV. TEÓFILO BORUNDA



AV. DIVISIÓN DEL NORTE
AV. SAN FELIPE A AV. UNIVERSIDAD

VIALIDAD LOCAL

C. BLAS CANO DE LOS RIOS
C. IGNACIO RODRÍGUEZ A AV. UNIVERSIDAD



C. NICOLÁS CORTÉZ DE MONROY
AV. DIVISIÓN DEL NORTE A C. ESCUDERO

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)

“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

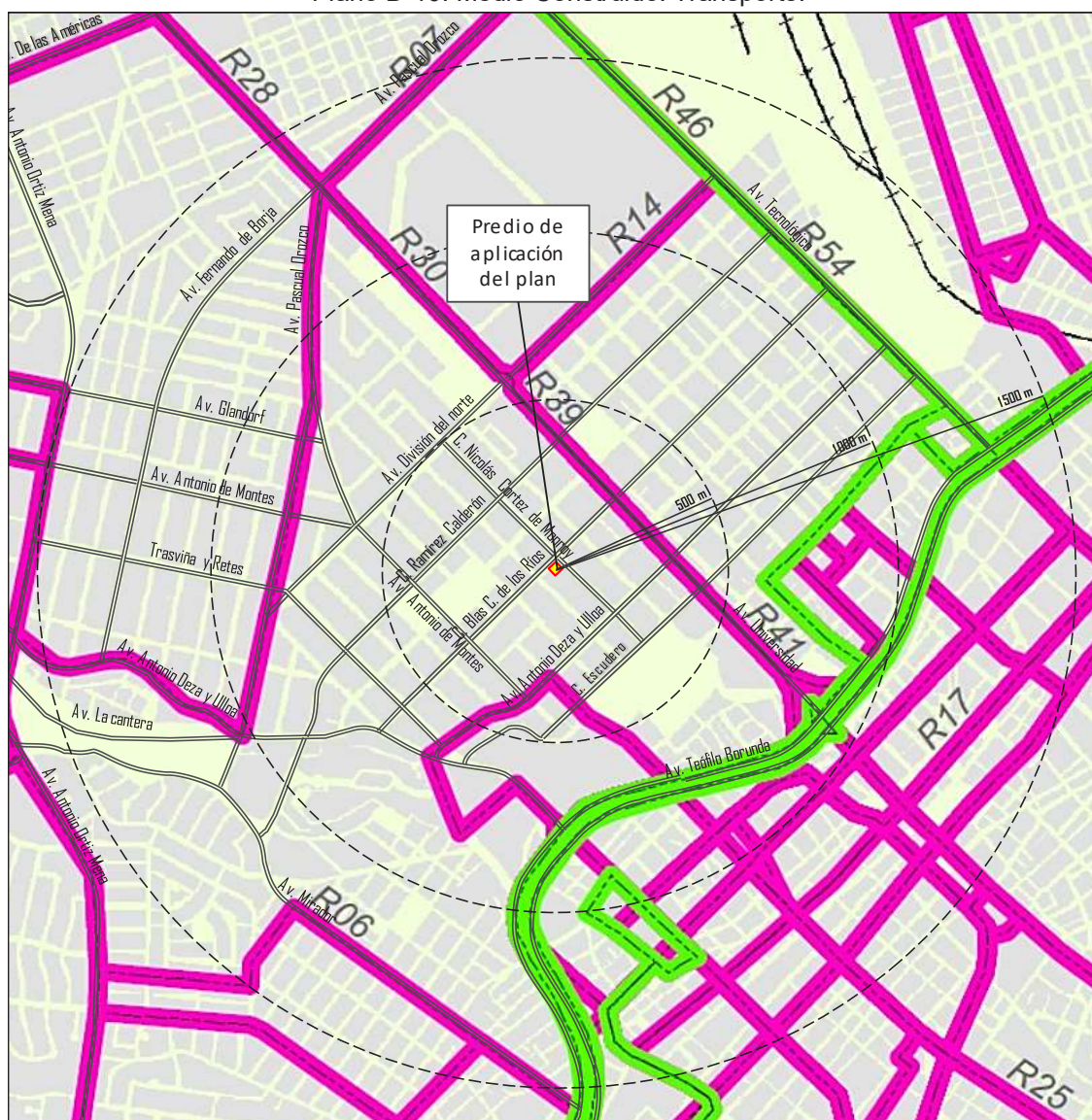
D-09

Estructura Vial Sección Vial

SEPTIMBRE 2022

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

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Pericarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Rutas de Transporte Público

Ruta Urbana

Ruta Intraurbana

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

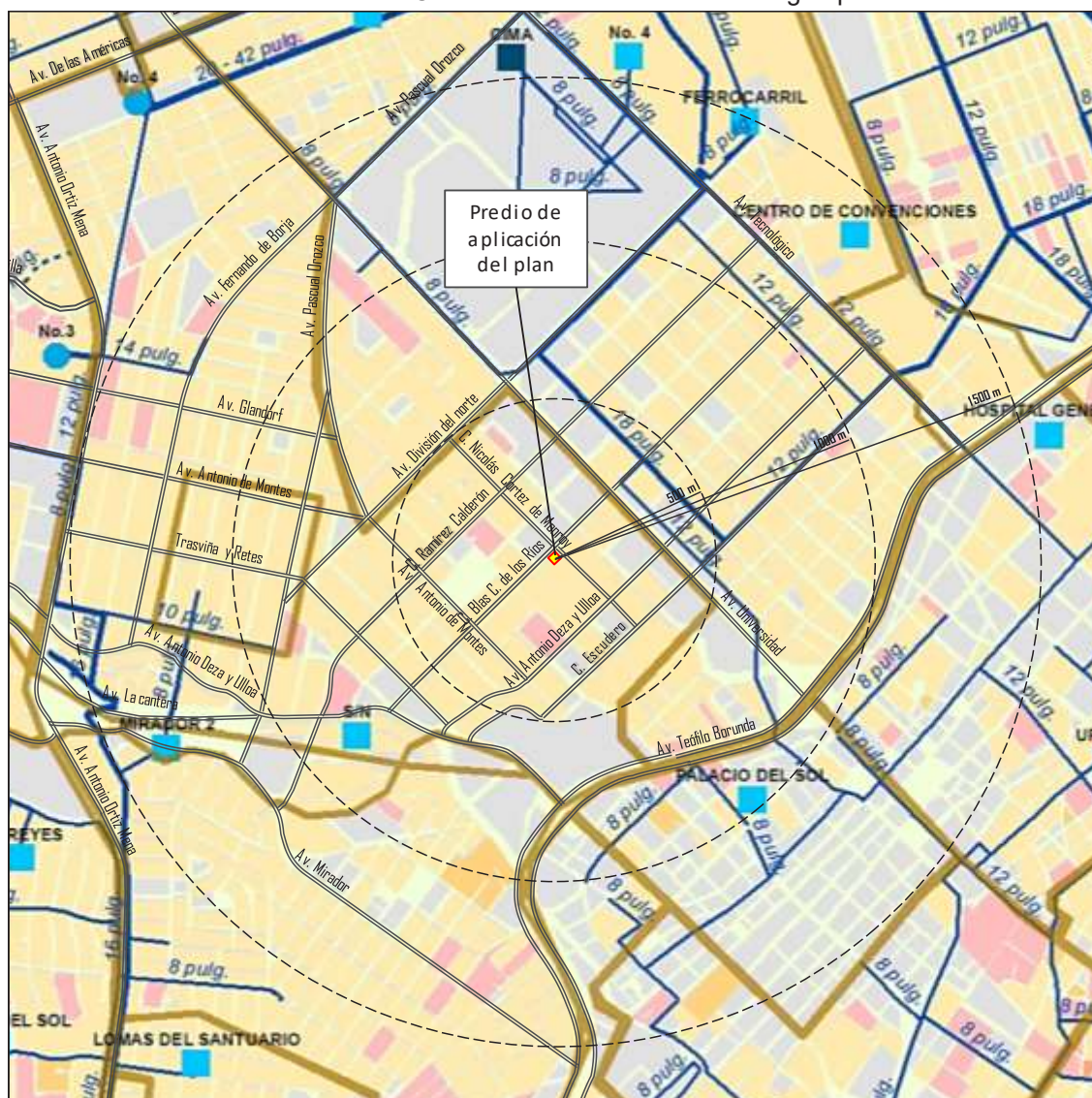
D-10

Rutas de Transporte

SEPTIEMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Simbología

Hidrografía Cuerpos de agua Vías de comunicación Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población Catastro Edificaciones	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Catastro Traza Urbana	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Dímetro (pulgadas) SIN 6 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
--	--	--	---	--

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

D-11

Infraestructura Hidráulica

SEPTIMBRE 2022

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

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

D-12

Infraestructura de Drenaje Sanitario

SEPT IMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.



Simbología

Hidrografía	Unidades de Gobierno	Servicios Urbanos
Cuerpos de agua	Límite del Área Urbana	Electricidad
Vías de comunicación	Límite del Centro de Población	Sin dato
Ruinas de Carretera	Catastro	115 Kva
Carretera Principal	Trazo Urbano	230 Kva
Ferrocarril		Subestación Eléctrica
Unidades de gobierno		
Límite del Área Urbana		
Centro de Población		
Catastro		
Solicitudes		

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

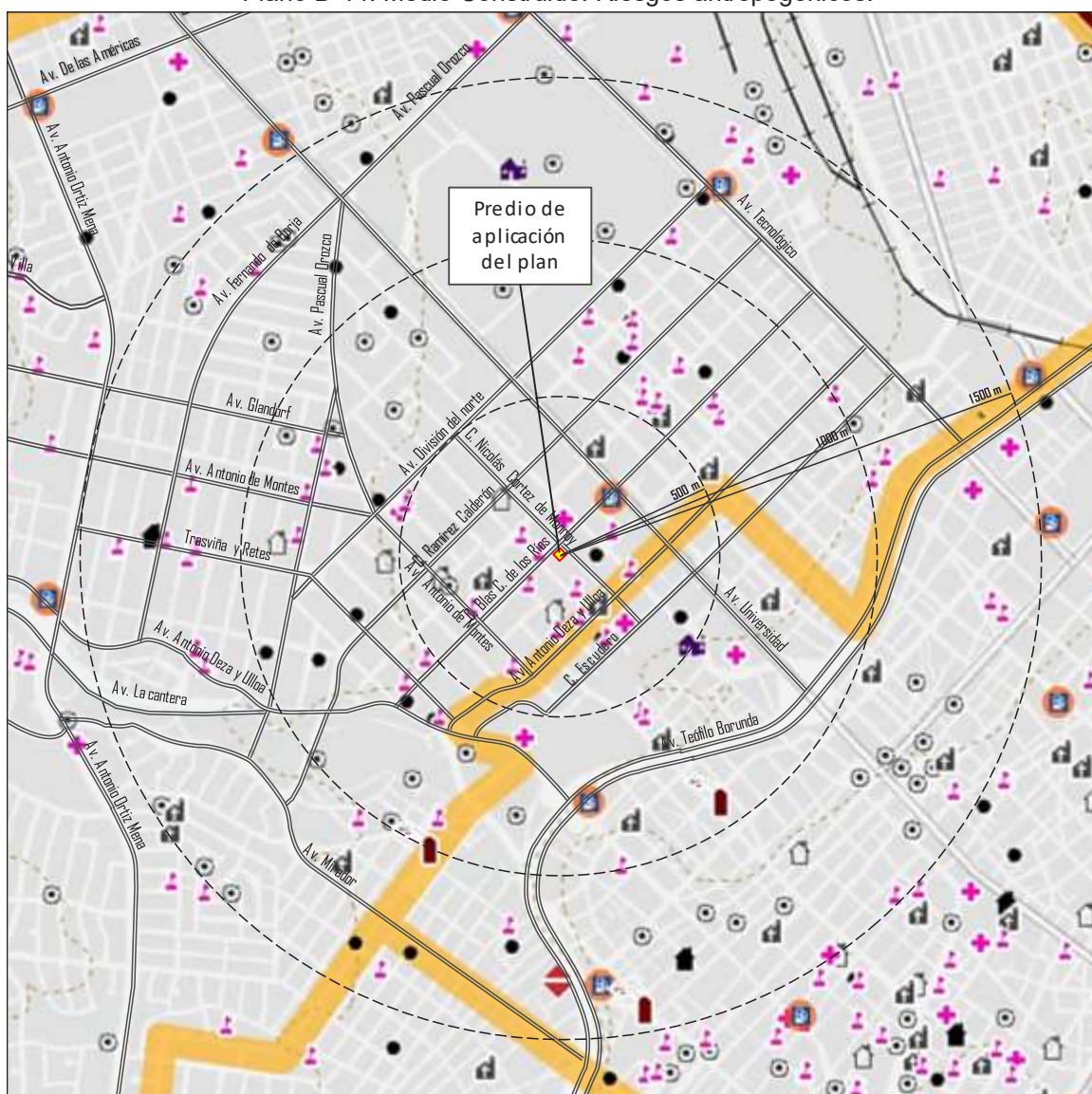
D-13

Infraestructura de Electrificación

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

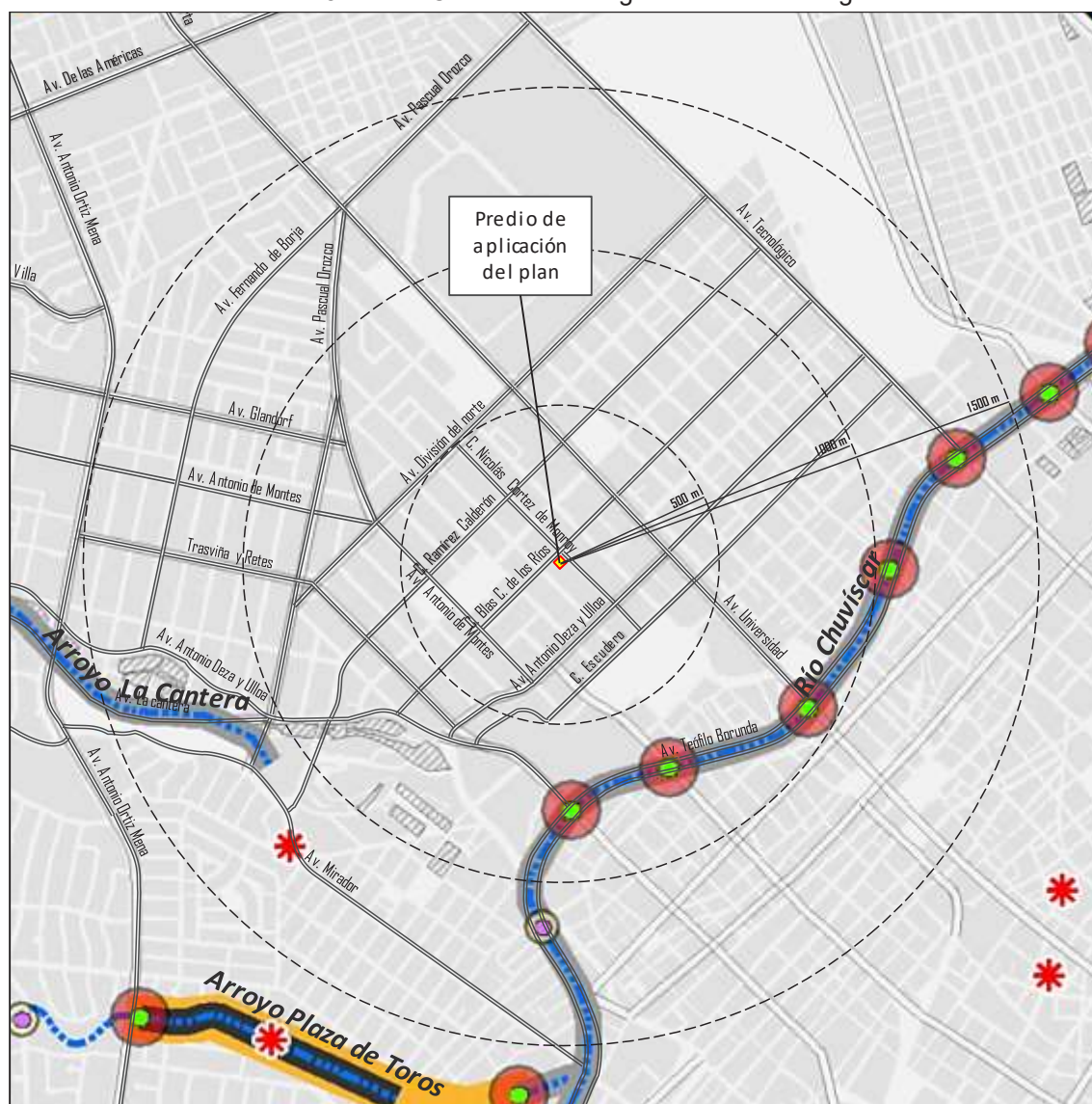
D-14

Riesgos Antropogénicos

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RIOS 502”

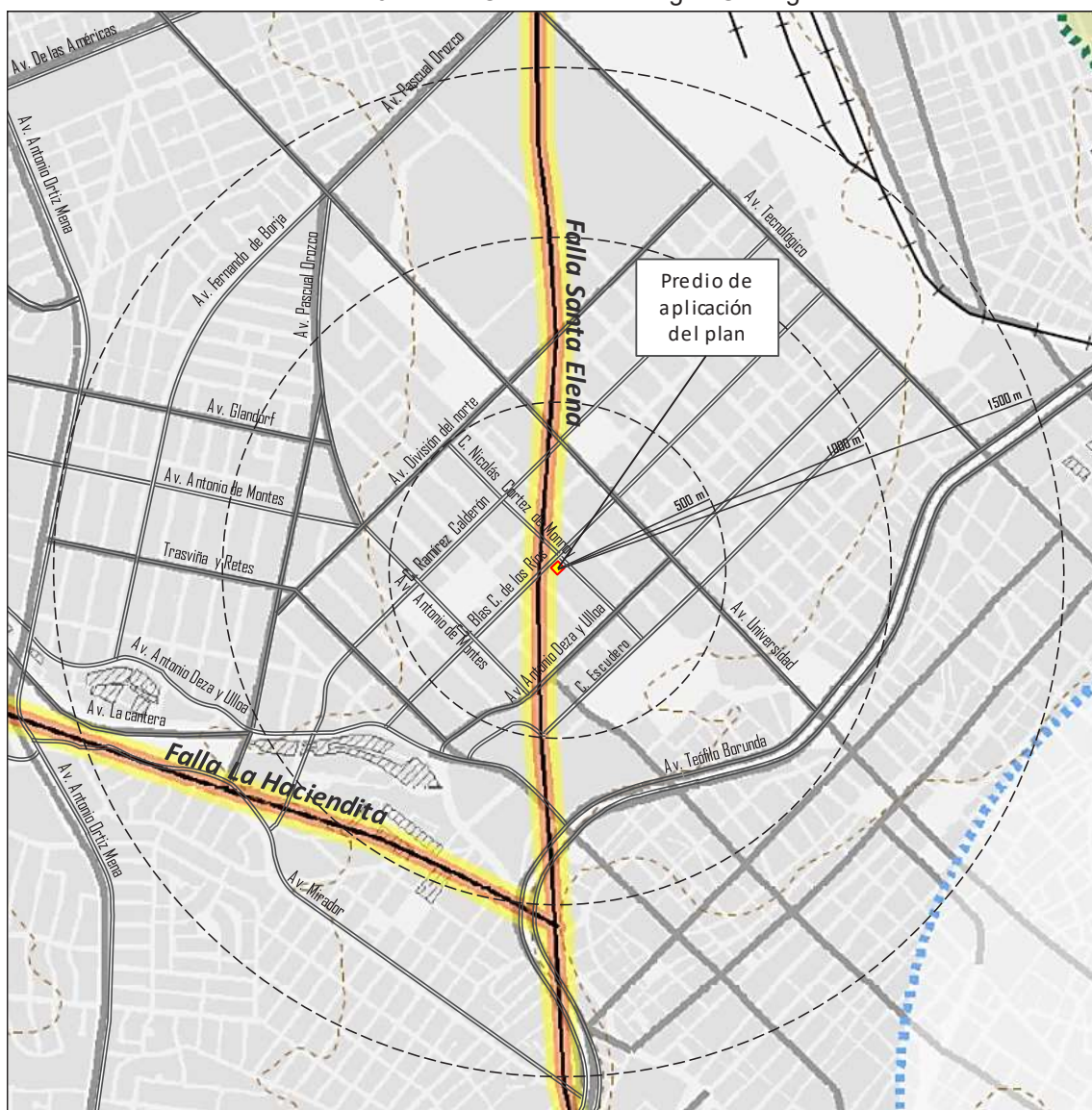
D-15

Riesgos Hidrometeorológicos

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

**Simbología****Hidrografía**

Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera

Carretera Principal

Ferrocarril

Unidades de gobierno

Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana

Límite del Centro de Población

Catastro

Trazo Urbana

Riesgos Geológicos**Fallas y Fracturas**

Puntos de Riesgo

Falla

Área de Influencia 25 m.

50 m.

Riesgo por Deslizamiento

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

Deslizamientos

Área Influencia 50 mts.

Riesgo por Erosión

Riesgo por Erosión

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

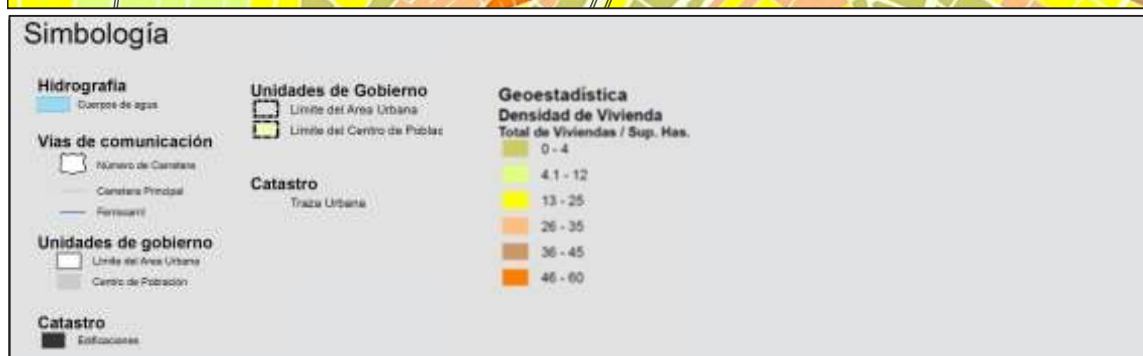
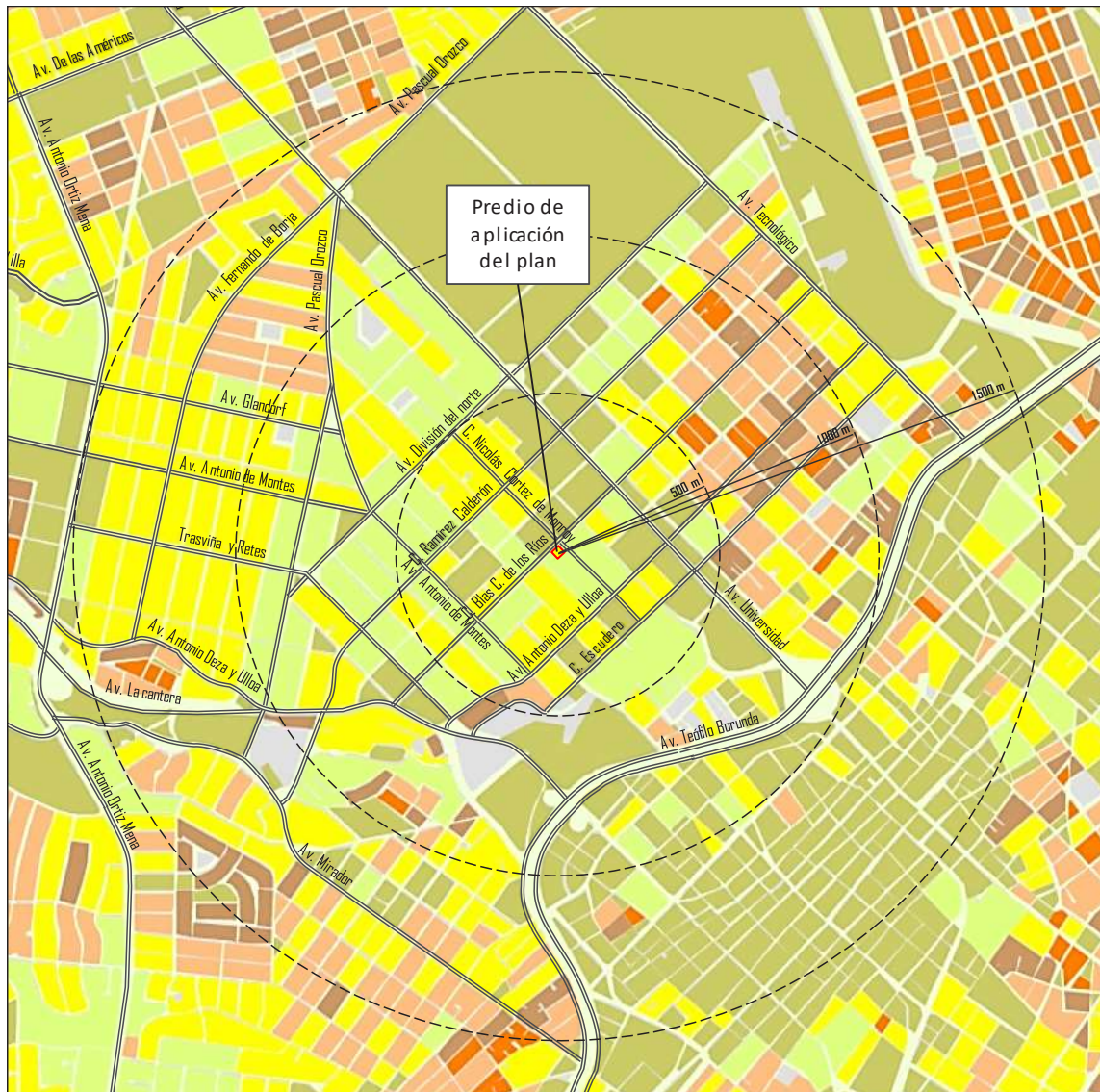
Riesgos Geológicos

D-16

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

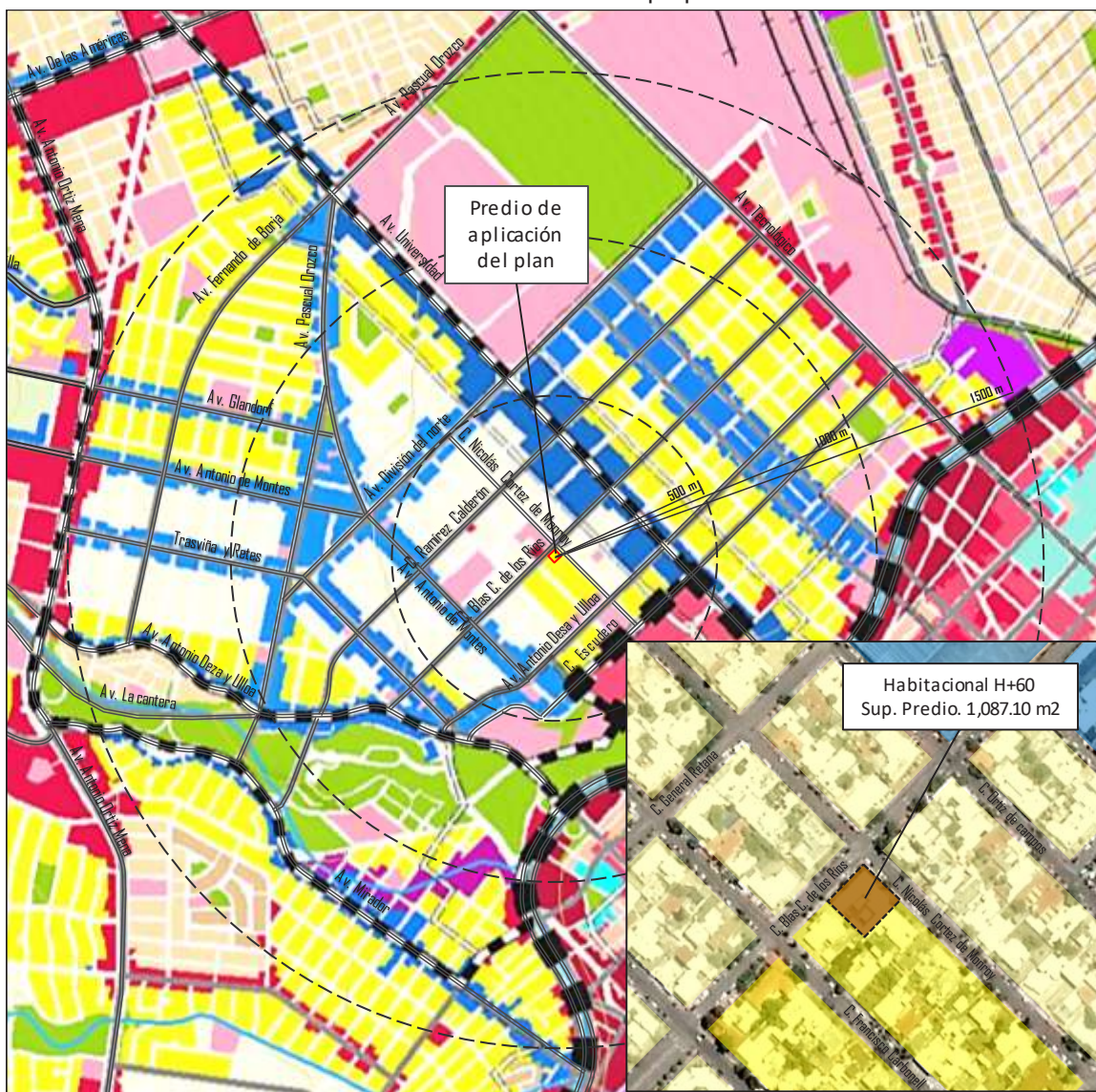
D-17

Densidad de Vivienda

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.



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

INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

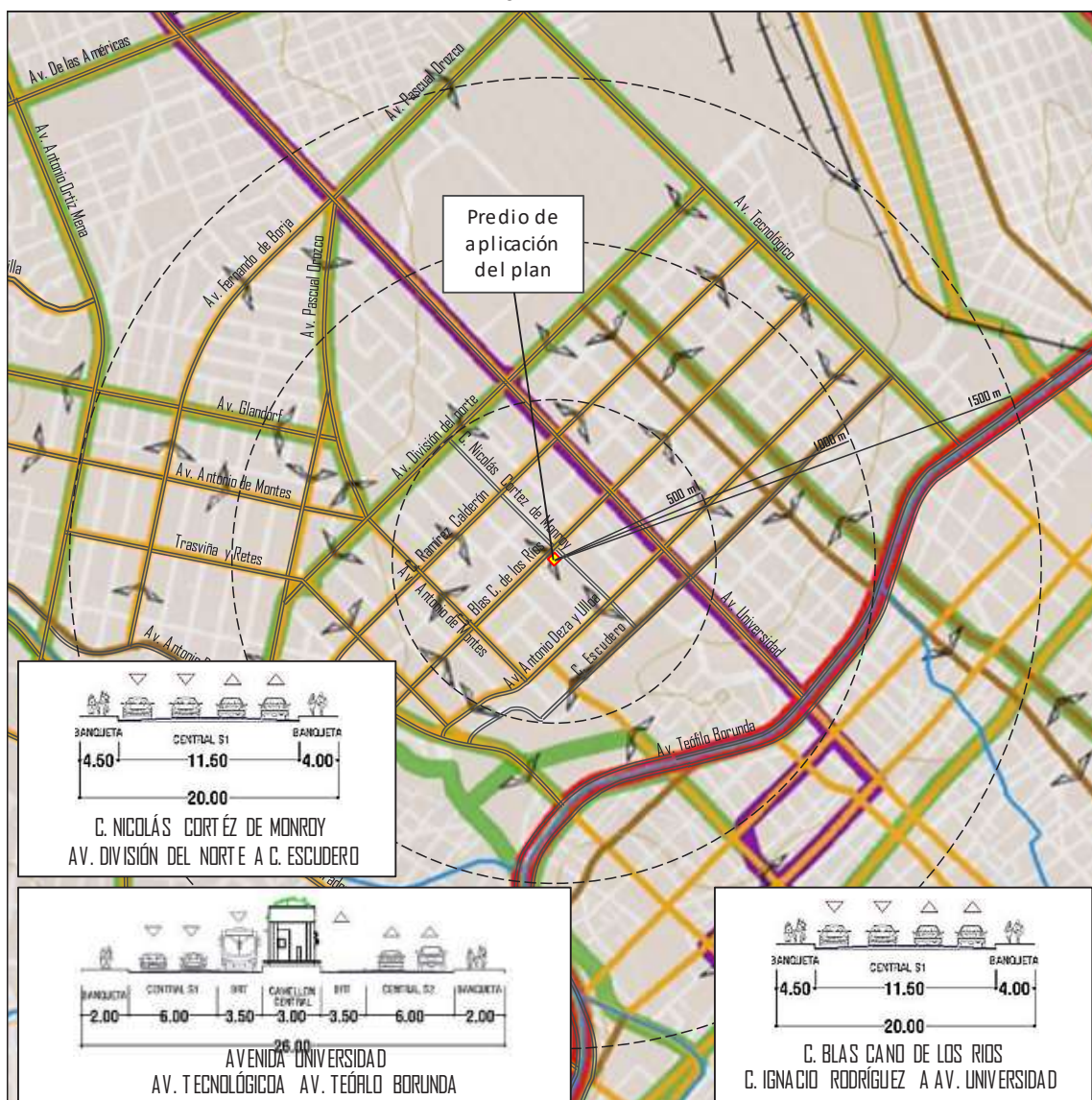
E-01

Uso de Suelo Propuesto

SEPTIMBRE 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano E-02: Estructura Vial



INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H25 A H+60 (PLURIFAMILIAR)
“BLAS CANO DE LOS RÍOS 502”

E-02

Estructura Vial Propuesta

SEPTIMEMBRE 2022

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos

Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Dr. Carlos R. Hernández Velasco
Director del IMPLAN

Promotor

C. María Eugenia Mendoza Prieto

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo

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

Brenda Vargas Gonzalez
Desarrollo de mapas y análisis territorial

Adrián Vargas González
Análisis urbano y demográfico

Septiembre de 2022

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial 2022

Identificación promotor

Escrituras

HECTOR M. NAVARRO MANJARREZ**Notario Público No. 8****DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.**

25 de Agosto 2022.

**A QUIEN CORRESPONDA
P R E S E N T E.-**

Por medio de la presente le informo que mediante la Escritura Pública número 39,270 treinta y nueve mil doscientos setenta del volumen 1921 mil novecientos veintinueve de fecha primero de julio del año dos mil veintidós, se hicieron constar:

I.- LA CONSOLIDACION DEL USUFRUCTO del que era propietaria la señora **ENRIQUETA PRIETO DOMINGUEZ**, con la Nuda Propiedad de la que son propietarias la Señoras **SILVIA MENDOZA PRIETO y MARIA EUGENIA MENDOZA PRIETO**.

II.- CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebran por una parte, la señora **SILVIA MENDOZA PRIETO** como la parte vendedora y por la otra parte, la señora **MARIA EUGENIA MENDOZA PRIETO** como la parte compradora, respecto de la Finca marcada con el número **502 quinientos dos de la Calle Blas Cano de los Ríos del Fraccionamiento San Felipe del Real de esta Ciudad**, construida sobre el lote número **1 uno de la Manzana C-4 C** guión cuatro del citado Fraccionamiento, con superficie de **1,087.10 mil ochenta y siete metros diez decímetros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, **35.00 treinta y cinco metros**, con la Calle Blas Cano de los Ríos; por su costado derecho, **31.06 treinta y un metros seis centímetros**, con la Calle Cortez de Monroy; por su espalda, **35.00 treinta y cinco metros**, con propiedad de José Román Rey; por su costado izquierdo, **31.06 treinta y un metros seis centímetros**, con propiedad de Eduardo Rivas Trujillo.

Dicha escritura se encuentra firmada por las partes y en trámite de su inscripción en el registro público.

La presente se expide a solicitud de la parte interesada, para constancia de que se efectuó dicha operación.

ATENTAMENTE**EL NOTARIO PUBLICO NUMERO OCHO****LIC. HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ**

Predial 2022



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Certificado de Pago

Municipio de Chihuahua
Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
Zona Centro C.P. 31000,
Chihuahua, Chihuahua.
R.F.C. MCI651010V22

Fecha de Emisión: 28 de Enero de 2022
Transacción: 2022-214386
Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-123-004-00001-00-0000
Clave: 123-004-001

CONTRIBUYENTE

Datos del contribuyente

Nombre: PRIETO DE MENDOZA ENRIQUETA Y COND RFC: Sin RFC
 Teléfono: Sin teléfono
 Dirección: CALLE NICOLAS CORTES DE MONROY
 RAMIREZ 502 SAN FELIPE V CHIHUAHUA
 CHIHUAHUA CHIHUAHUA
 Total pagado: \$10,955.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$11,950.26
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$420.66
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$0.22
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$8.96
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$8.96
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2022 / 1 - 2022 / 6	1	\$-1,434.06
TOTAL:				\$10,955.00

(DIEZ MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO TOTAL DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2022 / 1 HASTA 2022 / 6 TASA: 0.006
VALOR CATASTRAL: 2404003.5362 SUP. TERR: 1087.0 SUP. CONS: 586.0




28 ENE 2022
TESORERÍA MUNICIPAL
PAGADO

Cadena Original
 ||002|2022-214386|PRIETO DE MENDOZA ENRIQUETA Y COND|CA|28/01/2022 15:56:44|10955||

Sello Digital
 302d02150086b5c7d51769fc855b59bbcb8c59e9e54db4329e02147ba3d624edf5ac0f5c5e019c26c7aa32fcd94a3c

Aviso Importante
 "Se hace de su conocimiento que la emisión del presente comprobante de pago, NO exime al contribuyente del pago de diferencias que resultaran del Impuesto, por aplicar los supuestos previstos en el artículo 15 de la Ley de Ingresos del Municipio del Chihuahua".
 Si desea verificar su comprobante de pago y/o consultar su factura electrónica puede visitar la siguiente liga <http://www.municipiochihuahua.gob.mx/Facturacion>.

Cédula de Identificación Fiscal

SHCP

MCI651010V22
 Registro Federal de Contribuyentes
 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA S.N.T. DE
 SOCIEDAD

Nombre, denominación o razón social
 MCFP: 14161339568
VALIDA TU INFORMACIÓN FISCAL

Identificación promotor



Licencia de uso de suelo



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 07267/2022
CLAVE CATASTRAL: 123-004-001
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 9 de Junio de 2022

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** HABITACIONAL H-25 *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE BLAS CANO DE LOS RIOS No. 502, EN EL FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE DEL REAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 1,087.10 M2, (DEL CUAL SE ANEXO INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTÍCULO 13 FRACCIÓN IX INCISO A) 83, 210 FRACCIÓN II, 213, 214 Y 374 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y, ARTÍCULO 72, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 86, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H25 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 160.00 M2 Y 8.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA, ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE 0.75 Y UN C.U.S. 1.60

NOTAS:

- LA PRESENTE SE OTORGA YA QUE EL PARTICULAR MANIFIESTA LA NECESIDAD DE REALIZAR TRAMITE ANTE NOTARIA. EN CASO DE TRATARSE DE UN PROCEDIMIENTO DISTINTO AL MANIFESTADO DEBERÁ REALIZAR LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

B. ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.

C. ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA. HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.



Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1105, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipiochihuahua.gob.mx

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 07267/2022
CLAVE CATASTRAL: 123-004-001
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 9 de Junio de 2022

*** HABITACIONAL H-25 *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE BLAS CANO DE LOS RIOS No. 502, EN EL FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE DEL REAL DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 1,087.10 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

ATENTAMENTE

1

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA


ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

AONT/SH/MVC

4
"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

