Anexo al Periódico Oficial

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 30 de septiembre de 2023. **No. 78**

Folleto Anexo

ACUERDO N° 163/2023

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA LA HACIENDITA

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:

A C U E R D O 163/2023

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 catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"La Haciendita"**, en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del poblado La Haciendita de esta ciudad, con superficie de **1,000.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

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 once días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 11/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de junio del año 2023, dentro del punto número doce 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 Juan Pablo Campos López, 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 los CC. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez y Verónica Valenzuela González, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "La Haciendita", en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los C. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez y Verónica Valenzuela González, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "La Haciendita", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/332/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 29 de mayo 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 los C. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Dominguez y Verónica Valenzuela Gonzalez** en su carácter de **propietarios del predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1, del Poblado La Haciendita** de esta ciudad; con una superficie total de **1,000.00m2.**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"La Haciendita"** 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+.**

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/172/2023 de fecha 10 de enero de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"La Haciendita"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 145/2023 de fecha 17 de marzo de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"La Haciendita"**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/173/2023 de fecha 10 de marzo de 2023** 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/0378/2023 de fecha 16 de marzo 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/190/2023 de fecha 22 de marzo de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0444/2023 de fecha 11 de abril de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"La Haciendita"** fue presentado en la **Trigésimo Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **17 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a dar cumplimiento lo señalado en el oficio 145/2023 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua;** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Habitacional H60+.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/172/2023 de fecha de 10 de enero de 2023, 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. 145/2023 de fecha 17 de marzo de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/173/2023 de fecha 10 de marzo de 2023 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/0378/2023 de fecha 11 de abril de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/190/2023 de fecha 22 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0444/2023 de fecha 11 de abril del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Trigésimo Sexta Sesión Ordinaria del día 17 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple de los comprobantes de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "La Haciendita".

ATENTAMENTE

Chihuahua capital de trabajo y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"LA HACIENDITA"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los C. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez y Verónica Valenzuela González, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"La Haciendita"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Habitacional H60+,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 10 de noviembre del año 2022, signado por los C. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez y Verónica Valenzuela González, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"La Haciendita"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Habitacional H60+,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**La Haciendita**", 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha de 10 de noviembre de 2022, signada por los C. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez y Verónica Valenzuela González, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Raúl Melgar Márquez;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez;
4. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Verónica Valenzuela González;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 37,736** de fecha 28 de septiembre del año 2021, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para este Distrito Judicial Morelos, ante quien compareció el señor José Oliverio Ramos Cobos, como la parte vendedora y por otra parte, el señor Raúl Melgar Márquez, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con Verónica Valenzuela González, para celebrar un contrato de compraventa sobre el 50% del lote de terreno urbano que se identifica como fracción IV del lote 1 de la manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, registrado bajo la inscripción 64 del libro 6916 de la sección primera con folio real 1406996 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 37,737** de fecha 28 de septiembre del año 2021, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron, el señor José Oliverio Ramos Cobos como el "Donante" y la señora Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez como la parte "La Donataria", a efecto de celebrar un contrato de donación pura y simple para adquirir el 50% del lote de terreno urbano que se identifica como fracción IV del lote 1 de la manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, registrado bajo la inscripción 7 del libro 6911 de la sección primera con folio real 1406996 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
7. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-345378** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 18 de mayo de 2023;
8. **Oficio DASDDU/172/2023** de fecha 10 de enero de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 145/2023** de fecha 17 de marzo de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, una vez que vaya a realizarse la

construcción, deberá verificar que se cumpla con el Atlas de Riesgo del Centro de Población de Chihuahua, en adición a las observaciones que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;

10. **Oficio DASDDU/173/2023** de fecha 10 de marzo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
11. **Oficio DDHE/0378/2023** de fecha 16 de marzo del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona.;
12. **Oficio DASDDU/190/2023** de fecha 22 de marzo del 2023, 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;
13. **Oficio SJ/0444/2023** de fecha 11 de abril de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 36 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 17 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
15. **Oficio DASDDU/332/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 29 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H60+.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/332/2023 de fecha 29 de mayo 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 36 celebrada el día 17 de mayo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

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 "La Haciendita", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Habitacional H60+,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por los C. Raúl Melgar Márquez, Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez y Verónica Valenzuela González, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "La Haciendita", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción IV del lote 1 de la Manzana 6 de la Zona 1 del Poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45** a **Habitacional H60+.**

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de junio del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA 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 LOS C. RAÚL MELGAR MÁRQUEZ, GUADALUPE CECILIA ANTILLÓN DOMÍNGUEZ Y VERÓNICA VALENZUELA GONZÁLEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "LA HACIENDITA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN IV DEL LOTE 1 DE LA MANZANA 6 DE LA ZONA 1 DEL POBLADO LA HACIENDITA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,000.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A HABITACIONAL H60+.

ESTUDIO DE PLANEACIÓN "LA HACIENDITA"

SOLICITUD CAMBIO USO DE SUELO HABITACIONAL H45 – HABITACIONAL H+60

Predio ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, C.P. 31216 en la Ciudad de Chihuahua, Chih.

Promotor
C. Raul Melgar Márquez
C. Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez
C. Verónica Valenzuela González

Elaboración
MDU Arq. Anna Izbel Rivera Ortega
D.R.U. 044

Noviembre 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
III.4-**Imagen urbana**
III.5.-**Vivienda**
III.6.-**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. Anexo gráfico
VII. Bibliografía
VIII. Créditos

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU), vigente, y que consiste en el cambio del uso asignado en el mismo PDU, para un predio de 1000.00m2 de superficie de terreno y 46.00 m2 de superficie construida, correspondiente al lote ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita al oeste de la ciudad de Chihuahua con uso **Habitacional H45** a uso **Habitacional H+60 (Giro Plurifamiliar),** similar al existente en predios existente en su entorno inmediato, del poblado la haciendita de la ciudad.

La formulación del presente cambio de uso de suelo se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como los Artículos 24, 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**. Lo anterior, debido a que el predio se enfoca al aprovechamiento urbano compatible del uso de suelo actual y promovido en el predio, con los usos colindantes existentes en la zona y sus alrededores, y se apegue a la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Chihuahua para el predio con uso de suelo Habitacional H45, como el que se solicita para cambio de uso de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la presente solicitud modificación del cambio de uso de suelo que se propone para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el cambio solicitado para el predio.

Con esta acción se pretende contribuir a la creación de usos complementarios a la vivienda existente sobre vialidades locales que estructuran la zona provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

Es importante favorecer el desarrollo de predios con giros productivos, que beneficien de manera directa a esta zona de la ciudad, a través del aprovechamiento de la potencialidad del suelo que se encuentra dotado de infraestructura y servicios, optimizando de esta manera, el uso de este.

Con ello se pretende generar un ordenamiento urbano de los servicios y el comercio en zonas provistas de vivienda, que permita mantener la consolidación de la parte norte de la ciudad.

I - FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional Plurifamiliar H+60** para el predio urbano ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al Oeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1000.00m2 de terreno, se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado.

Lo anterior se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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.
Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.
La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. **En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;** para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 115.
Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:
a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:
I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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:

II. 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.

III. 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.

IV. 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 del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. 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 de este con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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.

IX. 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 de este, 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.

X. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez 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.

XI. 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.

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 de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el 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.

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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.

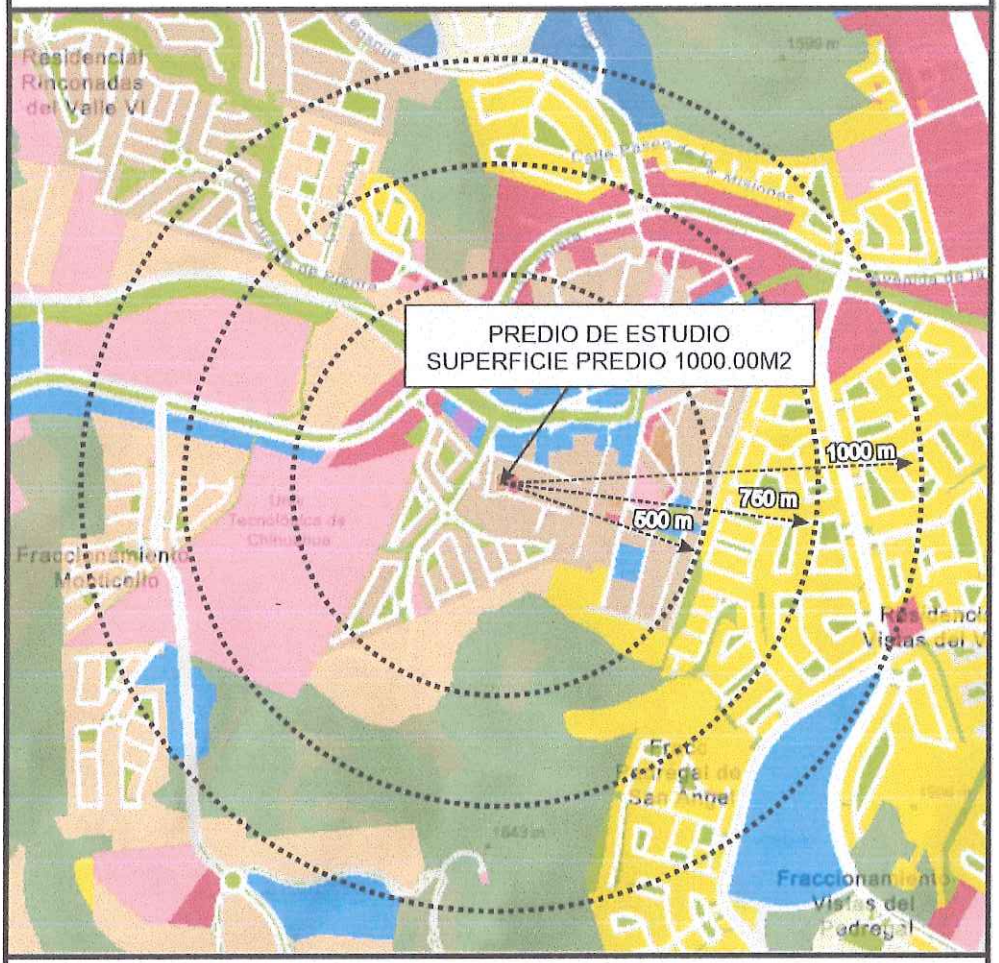
Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique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

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana para solicitar el cambio de uso de suelo en el predio de estudio, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza, así como las de tipo normativo que establece el PDU 2040, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, relacionadas con el aprovechamiento urbano y su compatibilidad, con la finalidad de sustentar la solicitud de cambio densidad actual de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**, para el lote ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al Oeste de la ciudad de Chihuahua, de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población de la ciudad de Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente,donde se haga constar el uso de Habitacional H+60 solicitado, para el predio urbano que cuenta con servicios, con una superficie total de 1000.00m2 de terreno. **Ver Imagen 1.**

IMAGEN 1.- Polígono de estudio y predio de aplicación

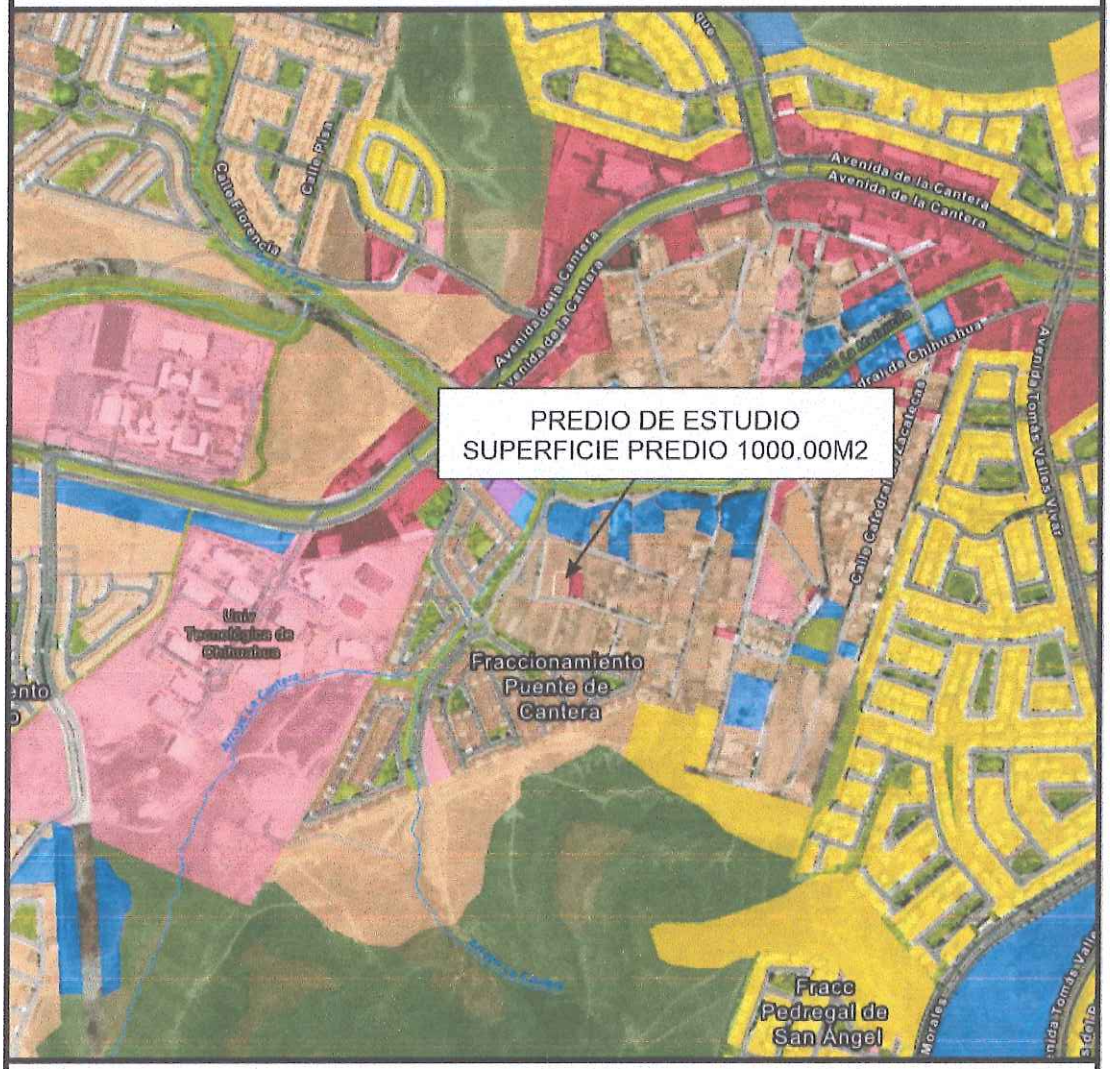


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

El análisis de las condiciones del sitio considera un radio de análisis de 1.0 kilómetro en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**. El predio colinda al norte con Fracción del mismo lote, al sur con calle Catedral de Guanajuato, al este con Propiedad privada, al oeste con Fracción del mismo lote, así como también da servicio al interior de la zona de estudio.

Esta vialidad da acceso, a lo largo de su trayectoria a diversas colonias y fraccionamientos dentro del polígono de estudio como son: Fracc. Puente cantera, Fraccionamiento Monticello, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional H45 con una densidad predominante de tipo H45, usos de comercio y servicios sobre la Av. Cantera y mixto moderado. **Ver Imagen 2.**

IMAGEN 2.- Predio de estudio y usos colindantes

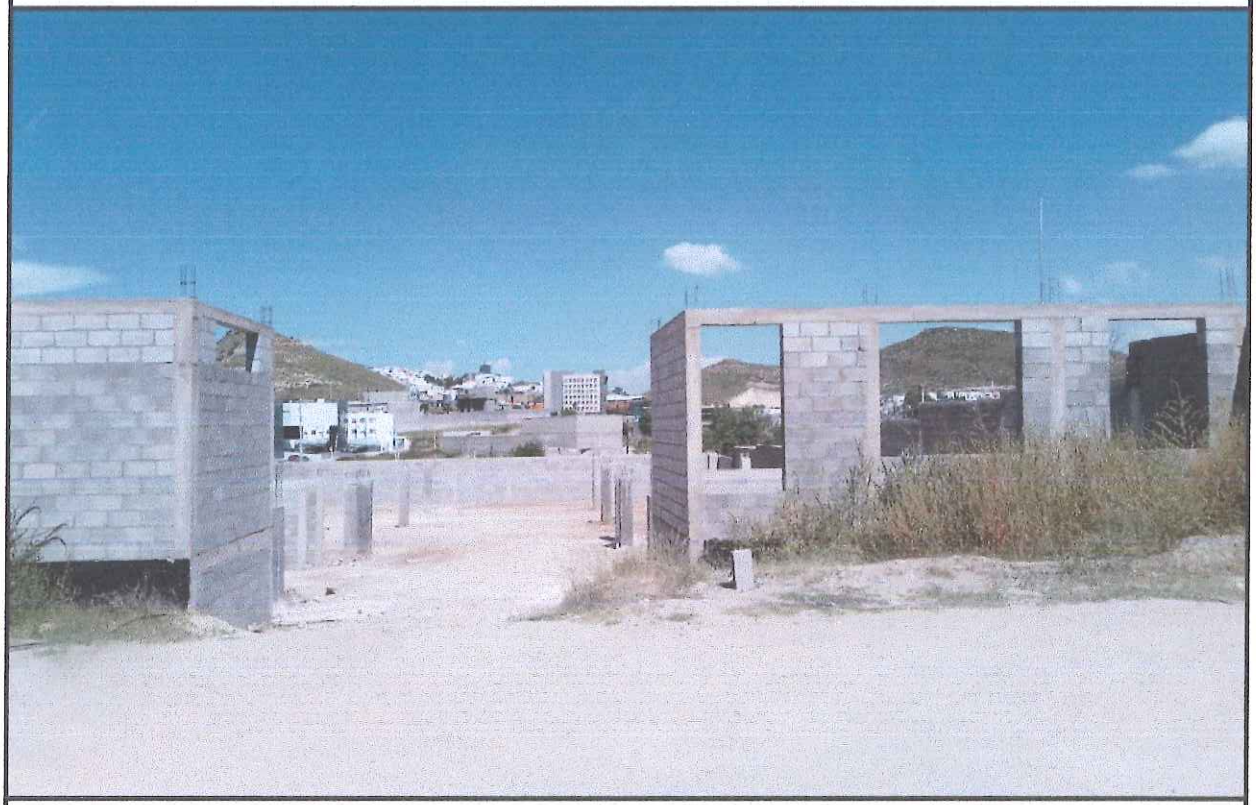


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Régimen de tenencia de la tierra

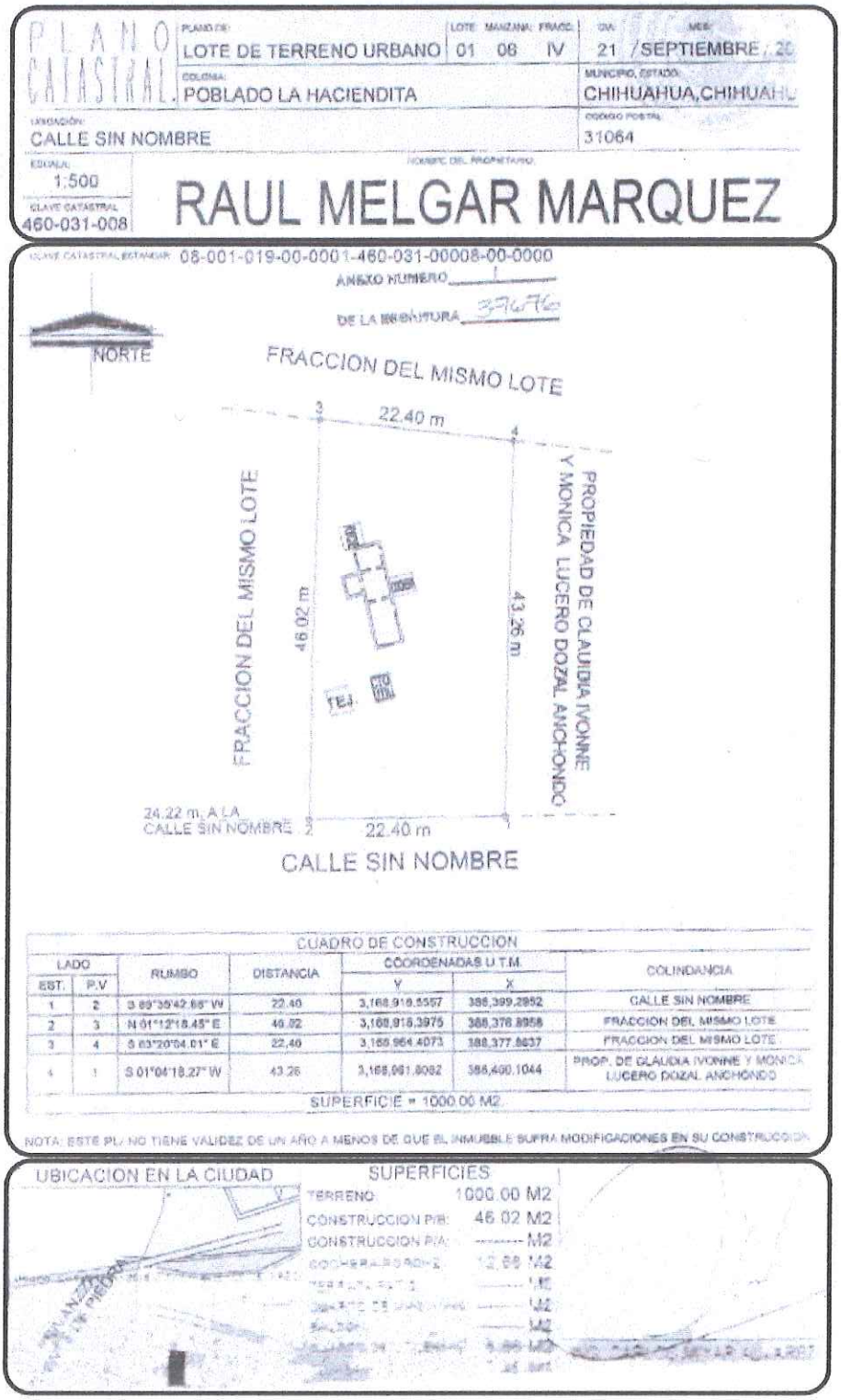
El predio de análisis se encuentra debidamente inscrito mediante una escritura pública No. 37,676 volúmen 1,856 ante Notaria No. 8 del Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, es propiedad al 25% del Sr. Raul Melgar Márquez, otro 25% de la Sra. Verónica Valenzuela González y el restante del 50% es propiedad de la Señora Guadalupe Cecilia Antillón Domínguez como está debidamente Escriturado en un contrato de donación con numero 37,677 Volumen 1,856 ante la notaría Número 8 del Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita al Oeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1000.00m2 de terreno. **Ver Imagen 3.**

IMAGEN 3.- Vista del predio por Calle Catedral de Guanajuato



Fuente.- Imagen del sitio

IMAGEN 4.- Plano catastral del predio de estudio



Fuente.- Datos proporcionados por el promotor 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 Subcentro poniente, cercano a la zona de estudio.

El predio se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, provista con servicios e infraestructuras: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios baldíos dispersos en el polígono, sin embargo, bordeados de infraestructura de servicios que actualmente abastecen a las diferentes colonias colindantes con el predio de estudio.

En esta zona predomina el uso habitacional con densidad H45, así como usos Comercio y Servicios, Mixto Intenso y Equipamiento, la vivienda existente se identifica bajo el esquema de vivienda por auto construcción, al norte, sur, este y oeste del polígono.

Existen áreas para el comercio sobre Av. Cantera, así como equipamientos de tipo barrial y colonias, y de tipo urbano en el Subcentro Surponiente. El predio se localiza al poniente del Fraccionamiento Puente Cantera.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la Avenida Cantera,ya que le permite vincularse con importantes vialidades urbanas como la Av. Tomas Valles Vivar y Av. Misión del Bosque, así como vialidades primarias como Periférico de la Juventud que comunica directamente con vialidades principales de la ciudad.

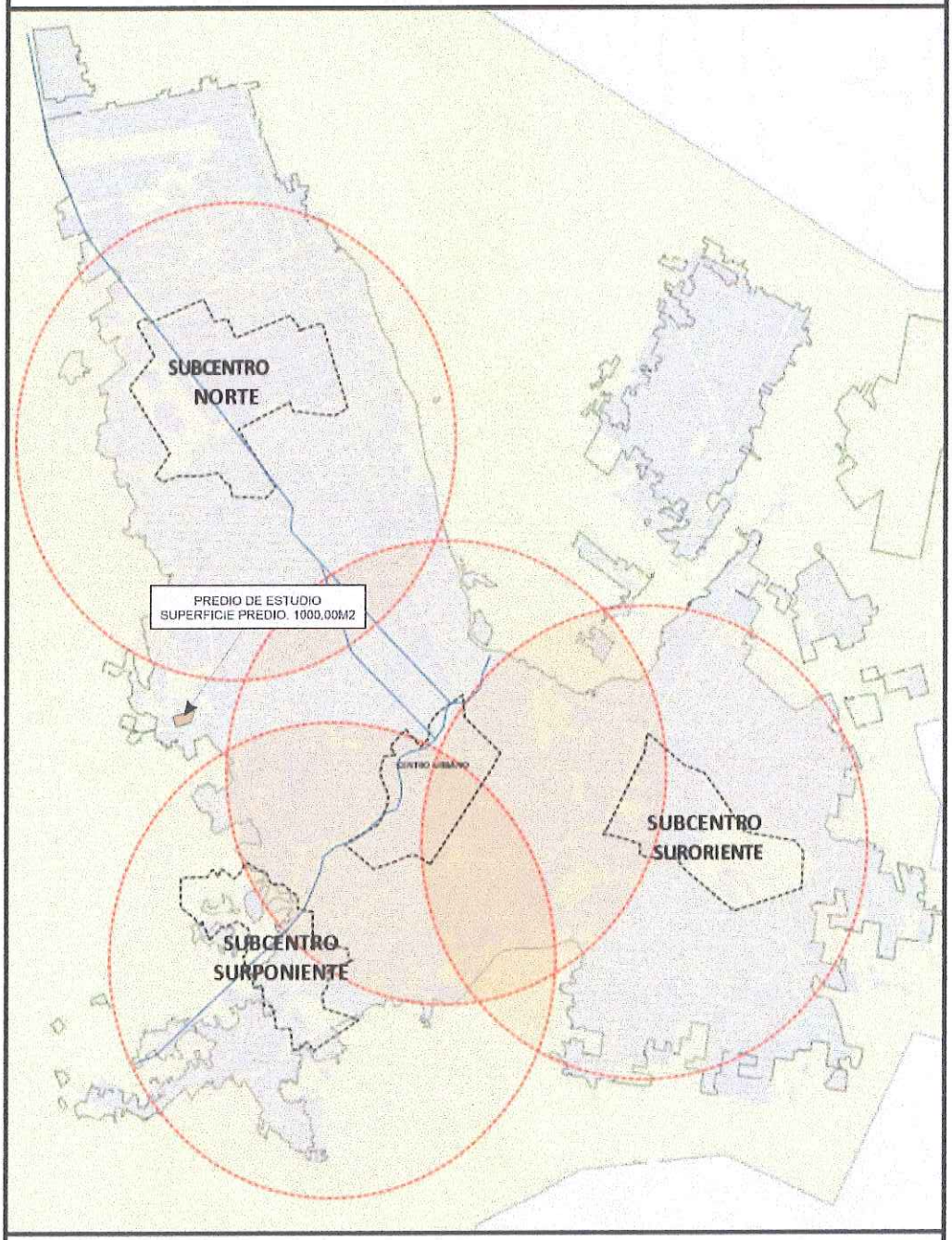
Este aprovechamiento productivo orientado a Comercio y servicios y mixto moderado contribuya proveer empleo a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo solicitado es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, y que se encuentra colindante a la vialidad de tipo primaria como es la Avenida Cantera.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del subcentro poniente, colindante a la vialidad de primer orden Avenida Cantera, y Periférico de la juventud que contienen la mayor parte del comercio y los servicios existentes en el área de estudio y la ciudad. **Ver imagen 6.**

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**, existente en lotes cercanos al predio de estudio, y que permita aprovechamiento urbano relacionado con la utilización de un predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Esta acción urbana promoverá la consolidación de esta vialidad, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la consolidación de esta zona de la ciudad. **Ver imagen 5.**

IMAGEN 5.- Estructura Urbana de Subcentros en la Ciudad de Chihuahua



Fuente.- Elaboración propia con datos del PDU2040, Sexta actualización

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

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

Según el INEGI, en su Censo de Población y Vivienda, 2020; el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 937,674 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%; lo que indica que la población es joven, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable. La zona de estudio cuenta con 18,800 habitantes.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2019, muestra que cerca de 1,785,404 cuenta con empleo; de la cual, el 39.4% corresponde a la población femenina, y el 60.6% corresponde a la población masculina.

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

VIVIENDA

El tipo de vivienda identificado en la zona se caracteriza por estar integrada en Fraccionamientos. El número de viviendas en el polígono de estudio en el rango de 1.0 Km integran en conjunto 1,953 viviendas, de las cuales 1587 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 4.7 habitantes por vivienda, según datos del INEGI,al año 2010. De manera particular en el poblado al Haciendita existe un total de 956 viviendas aproximadamente, ellas se caracterizan por ser vivienda desarrollada en serie.

Servicios en la vivienda

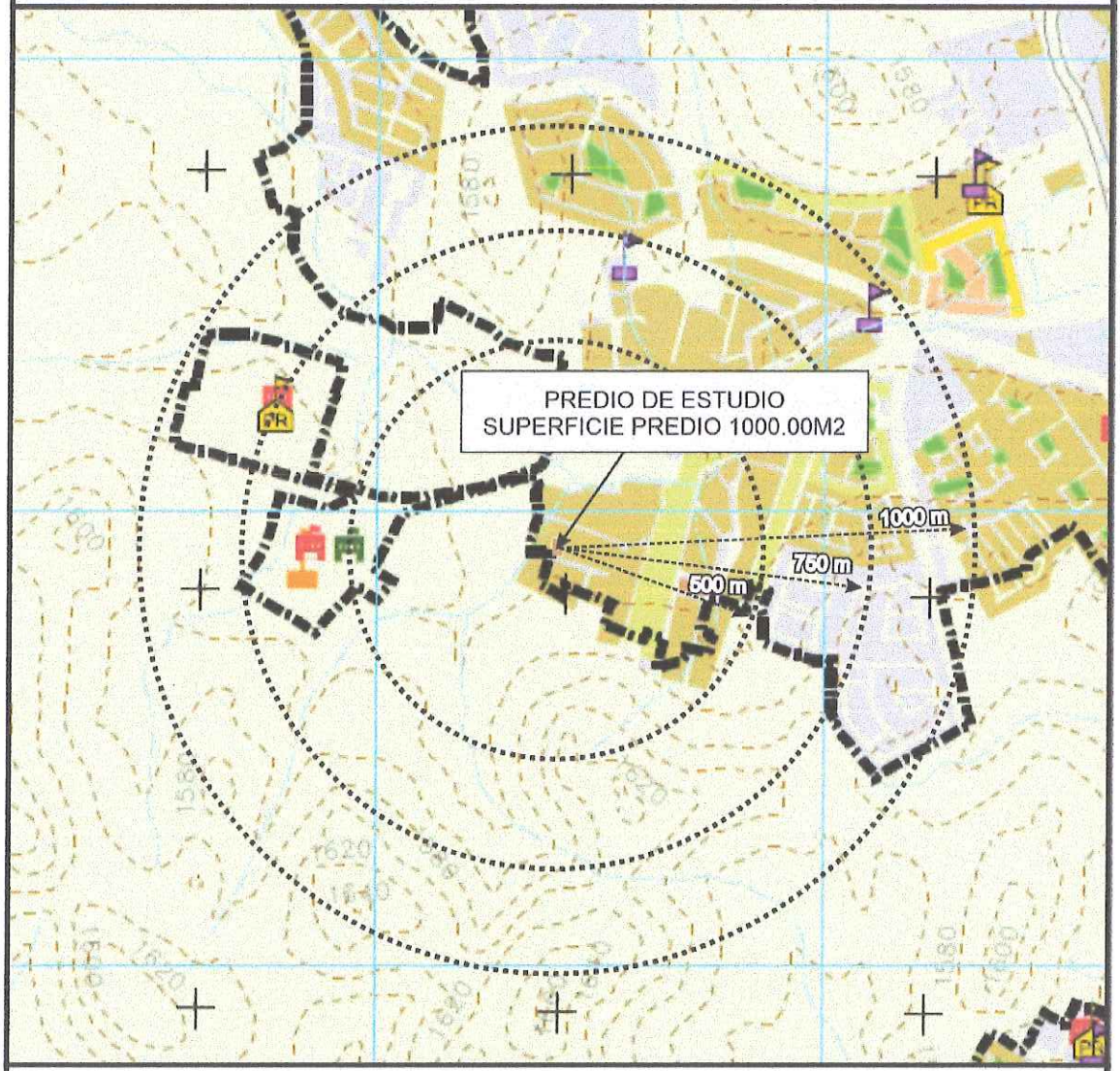
Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como en el poblado la haciendita, así como en las colonias y otros fraccionamientos, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

En el poblado la Haciendita donde se ubica el predio disponen de agua entubada 1795 viviendas, disponen de drenaje sanitario, y 1546 viviendas disponen de energía eléctrica.

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que quedan sujetos los fraccionamientos autorizados por el H Ayuntamiento, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

De manera particular, este predio se ve favorecido por la dotación de infraestructura al estar integrado a esta zona, el cual cuenta con las infraestructuras de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario. **Ver imagen 6.**

IMAGEN 6.- Densidad de vivienda en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Estructura urbana en la zona

El polígono donde se ubica el predio de estudio está compuesto por vivienda agrupada en colonias, y desarrollos habitacionales compuestos por Fraccionamientos como: Fracc. Villa Toscana, Misión del Bosque etapa 1, Cantera I, III, V y Cantera del Pedregal. **Ver imagen 7.**

IMAGEN 7.- Colonias a 1km en torno al predio del estudio.

Fuente: Elaboración con Google Earth 2022

Al interior de la zona de análisis, en un radio de 1km. en torno al predio, se identifica colonias, la cual se caracteriza por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo habitacional H45 y H25, así como Mixto moderado, y Comercio y Servicios sobre vialidades importantes como la Av. Cantera y Av. Misión del Bosque. **Ver imagen 8.**

IMAGEN 8.- Predios con giros Habitacionales a 1 km en torno al predio de estudio.

Fuente: Datos de campo y elaboración con Google Earth 2022

Existen zonas de comercio y servicios, mixto moderado sobre las diversas vialidades locales al interior del polígono de estudio, como Av. Cantera, Av. Misión del bosque, con establecimientos aislados de servicios, almacenes para productos no perecederos entre otros, y servicios especializados, como se ilustra a continuación. Por su parte,el predio propuesto para el cambio de densidad de **Habitacional H45 al uso de suelo Habitacional H+60**, similar al uso de suelo de algunos lotes en la zona con giros que a continuación se describen.

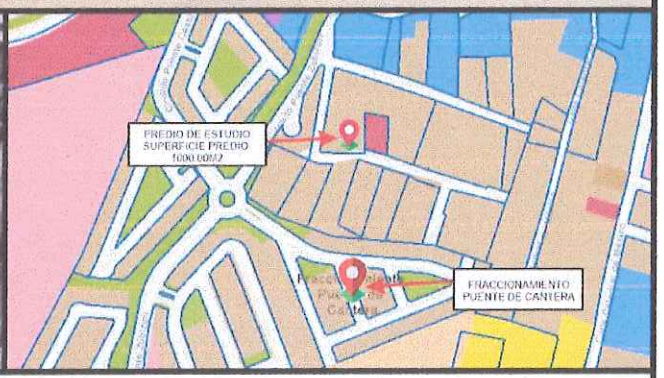
De manera particular, la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento diferentes a Habitacional H45, en diversos lotes en un rango de 1000 metros alrededor del predio de estudio, que son diferentes al establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. **Ver tabla 1.**

CASO	USO DE SUELO		GIRO ACTUAL EN EL PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA M2
	PDU	EXISTENTE		
1	Habitacional H45	Habitacional H45	Fraccionamiento Puente de Cantera	37,531.00 m2
2	Habitacional H35	Habitacional H35	Fraccionamiento Villa Toscana	629.00 m2
3	Habitacional H35	Habitacional H35	Fraccionamiento Monticello i	362.00 m2
4	Habitacional H25	Habitacional H25	Fraccionamiento Cantera Etapa I	193.00 m2
5	Habitacional H25	Habitacional H25	Fraccionamiento Cantera Etapa III	5431.00 m2
6	Habitacional H25	Habitacional H25	Fraccionamiento Cantera Etapa V	1150.00 m2
7	Habitacional H25	Habitacional H25	Fraccionamiento Cantera del Pedregal	989.00 m2
8	Habitacional H25	Habitacional H25	Fraccionamiento Misión del Bosque	84,445.00 m2
9	Habitacional H60+	Habitacional H60+	CM Lofts	676.00 m2
10	Habitacional H60+	Habitacional H60+	Departamentos	300.00 m2

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	Cambio de Uso Habitacional H45 a Habitacional H+60	
	TABLA 1	Giros no habitacionales en torno al predio en estudio en un radio de 1 km

Fuente: Elaboración propia con datos de campo 2022

Caso 1: Fraccionamiento Puente de Cantera, localizado en Calle Puente de Castilla, al sur del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 37,531.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H45. **Ver imágen 9**



PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 1	
	IMAGEN 9	Fraccionamiento Puente de Cantera

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 2: Fraccionamiento Villa Toscana, localizado en Calle Villa Toscana al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 sexta Actualización es de Habitacional H35 El predio tiene una superficie aproximada de 72,767.00 m2. **Ver imágen 10**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 2	
	IMAGEN 10	Fraccionamiento Villa Toscana

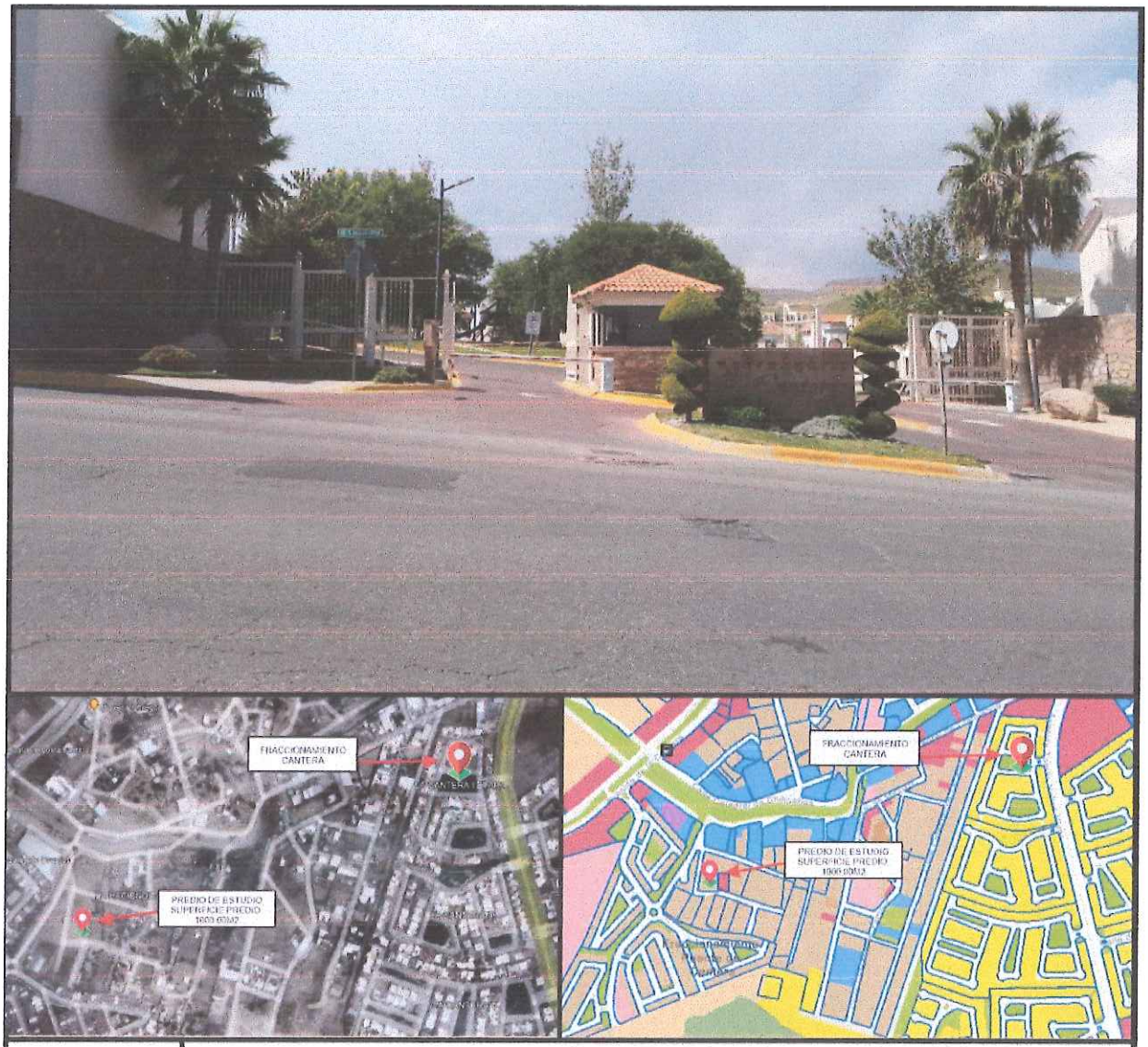
Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 3: Fraccionamiento Monticello I, localizado en Av. Real Escondido, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 Sexta Actualización es de Habitacional H35. El predio tiene una superficie aproximada de 21, 665.00 m2. **Ver imágen 11.**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 3	
	IMAGEN 11	Fraccionamiento Monticello

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 4: Fraccionamiento Cantera Etapa I, Av. Tomas Valles Vivar, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 sexta Actualización es de habitacional H25. El predio tiene una superficie aproximada de 25,674 m2. **Ver imágenes 12**



PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 4	
	IMAGEN 12	Fraccionamiento Cantera I

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 5: Fraccionamiento Cantera Etapa III, Av. Tomas Valles Vivar, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 sexta Actualización es de habitacional H25. El predio tiene una superficie aproximada de 51,191 m2. **Ver imágenes 13**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 5	
	IMAGEN 13	Fraccionamiento Cantera III

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 6: Fraccionamiento Cantera Etapa V, Av. Tomas Valles Vivar, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 sexta Actualización es de habitacional H25. El predio tiene una superficie aproximada de 74,649 m2. **Ver Imágen 14**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 6	
	IMAGEN 14	Fraccionamiento Cantera V

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 7: Fraccionamiento Cantera del Pedregal, Av. Tomas Valles Vivar, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 sexta Actualización es de habitacional H25. El predio tiene una superficie aproximada de 74,649 m2. **Ver Imágen 15.**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 7	
	IMAGEN 14	Fraccionamiento Cantera del Pedregal

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 8: Fraccionamiento Misión del Bosque Etapa I, Av. Misión del Bosque, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan director Urbano visión 2040 sexta Actualización es de habitacional H25. El predio tiene una superficie aproximada de 84,445 m2. **Ver imagen 16.**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 8	
	IMAGEN 14	Fraccionamiento Mision del Bosque Etapa I

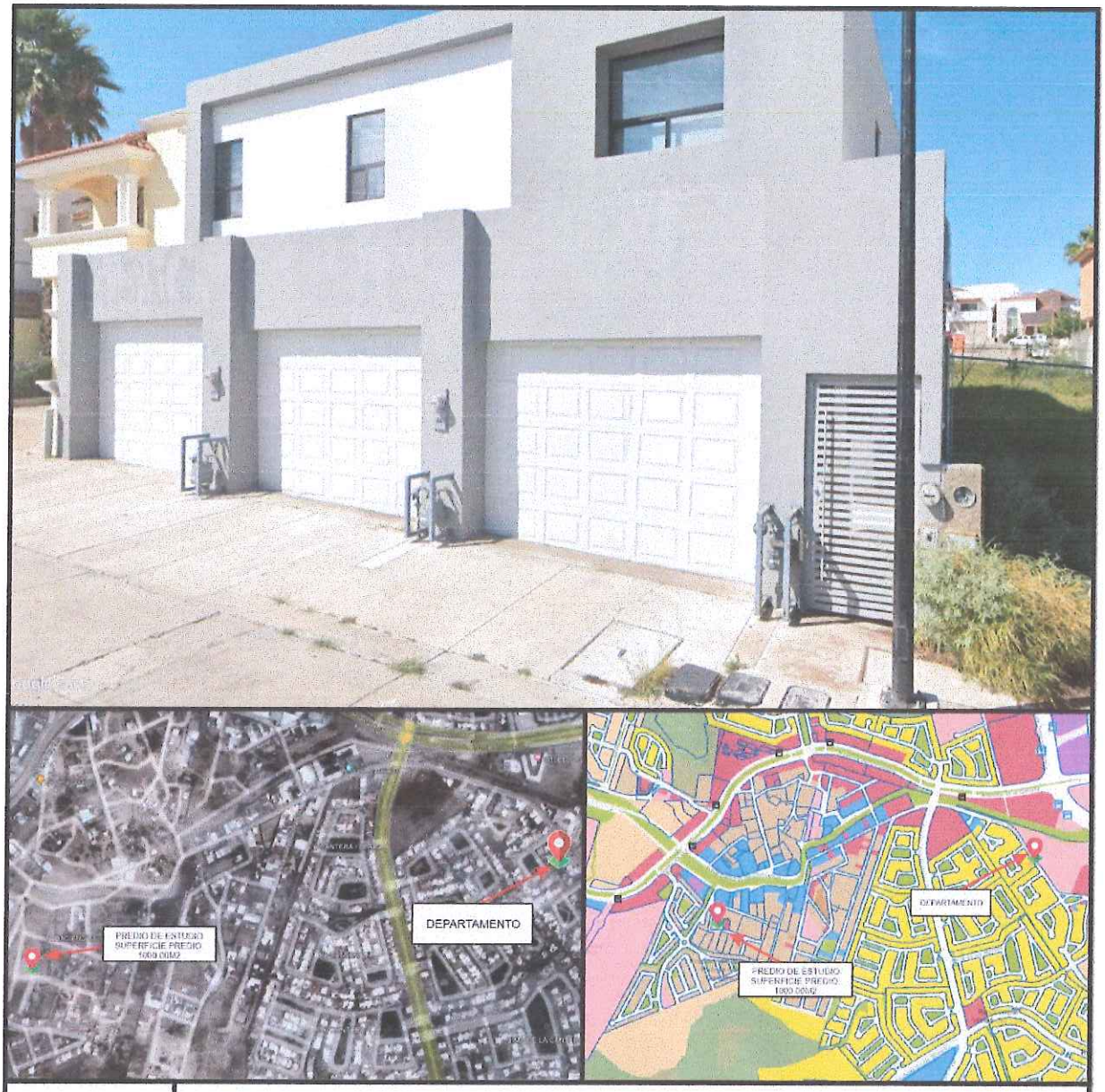
Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 9: CM LOFTS, localizada en Calle Cantera de Mares, al noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional H60. El predio tiene una superficie aproximada de 676.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imagen 17.**

PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 9	
	IMAGEN 17	CM LOFTS

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 10: Departamentos, localizado en Av. Montes Americanos, al noroeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 300.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imágenes 18.**



PROYECTO CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO	CASO 10	
	IMAGEN 18	Departamentos

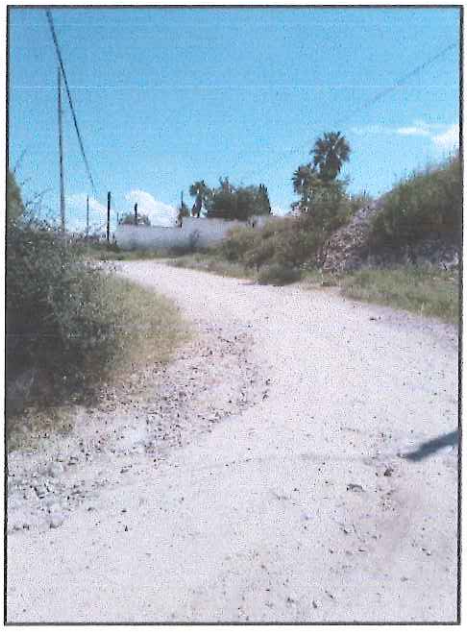
Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2022*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Predio de estudio: El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H+60 cuenta con una superficie total de 1000.00m2 de superficie en escrituras. Se localiza en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita al Oeste de la ciudad de Chihuahua. El Plan de Desarrollo Urbano caracteriza al predio con un uso de suelo de Habitacional H45. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de accesos y salidas a través de la Av. Cantera hacia la Av. Misión del Bosque además de otras perpendiculares a esta, que comunican con el periférico de la Juventud. **Ver imágen 19.**

IMAGEN 19.- Vista del predio de estudio

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Imagen 20. Vista del punto de acceso al predio de estudio.



Fuente: Foto del sitio.2022

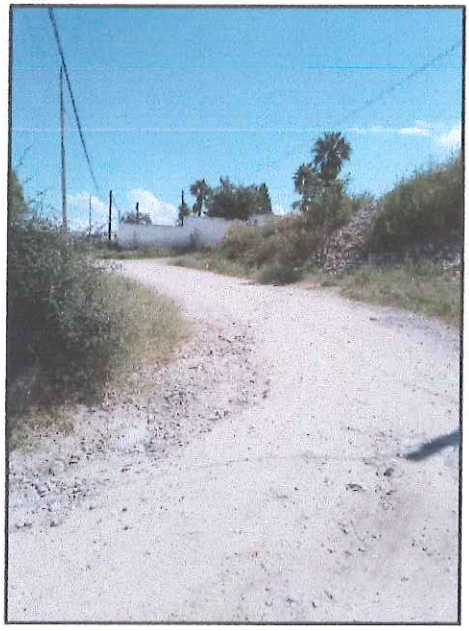
El predio de estudio propuesto para cambio de densidad se localiza en zona urbana en consolidación que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública.

En el predio se pretende promover un cambio de uso de suelo a Habitacional H+60, cumpliendo con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal, una vez que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado. Ver imágenes **21 y 22.**

Imagen 21. Acceso desde la Avenida Cantera contigua al predio de estudio.

Fuente: fotos del sitio. 2022.

Imagen 22. Acceso desde Calle Catedral de Guanajuato, contiguo al predio de estudio.



Fuente: fotos del sitio. 2022.

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 frio 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 2.

Tabla 2. 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 con 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 3.

Tabla 3. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

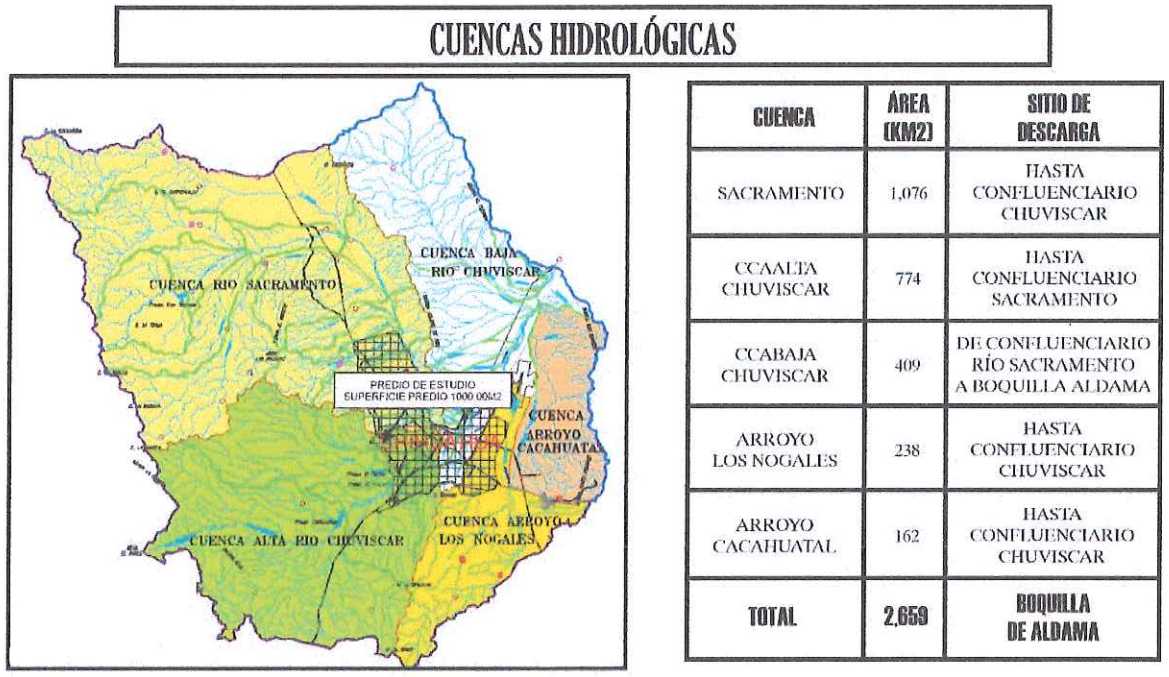
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

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

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubicado al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. Esta cuenca hidrológica contiene la subcuenca denominada Arroyo "La Matancita", es la más próxima al lugar de predio en estudio, no siendo peligrosa. **Ver imagen 23.**

IMAGEN 23.- Cuencas Hidrologicas



CUENCA	ÁREA (KM2)	SITIO DE DESCARGA
SACRAMENTO	1,076	HASTA CONFLUENCIARIO CHUVISCAR
CCAALTA CHUVISCAR	774	HASTA CONFLUENCIARIO SACRAMENTO
CCABAJA CHUVISCAR	409	DE CONFLUENCIARIO RÍO SACRAMENTO A BOQUILLA ALDAMA
ARROYO LOS NOGALES	238	HASTA CONFLUENCIARIO CHUVISCAR
ARROYO CACAHUATAL	162	HASTA CONFLUENCIARIO CHUVISCAR
TOTAL	**2,659**	**BOQUILLA DE ALDAMA**

Fuente.- Plan director urbano IMPLAN

La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona norte de la cuenca hidrológica "Alta Río Chuviscar", abarcan parte de la zona norte del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza parte de la zona urbana, la cual tiene algunas áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, asentamientos irregulares y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Chuviscar.

Aguas Superficiales

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuviscar y la presa El Rejón ubicada en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el Río Sacramento y Chuviscar ubicado al norte y este respectivamente del polígono del estudio.

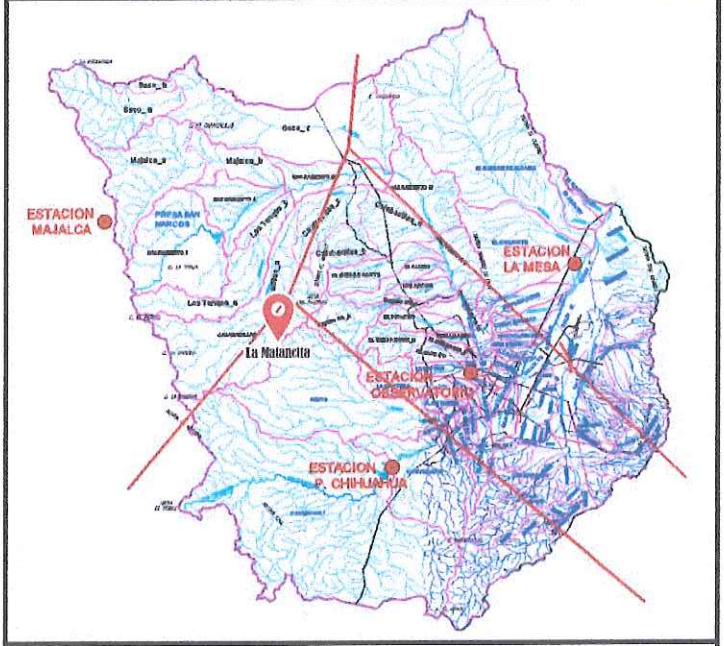
La corriente de agua más importante en la zona corresponde al arroyo "La Matancita" que cruza el polígono de estudio en sentido noreste – sureste con trayectoria hacia el río Chuviscar, su trayectoria cruza por las Poblado la Haciendita donde se localiza el predio de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos.

Este escurrimiento tiene una trayectoria a 4,568.00km. al sur del predio de estudio, siguiendo la trayectoria de las vías del ferrocarril Chihuahua-Ojinaga, localizadas al poniente del predio de estudio, con dirección al Río Sacramento, a cielo abierto, con rumbo río Sacramento se encuentra en línea recta a 437 metros por la C. 19 de julio y C. 62 cultura popular. **Ver imágenes 24 y 25.**

IMAGEN 24.- Vista arroyo "La Matancita".

Fuente.- Imagen del sitio

IMAGEN 25.- Vista arroyo "La Matancita" mas próximo a predio de estudio.



Fuente.- Plan Sectorial de agua pluvial en la ciudad de Chihuahua

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 Chuviscar y posteriormente Sacramento.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes que van del 2% al 5% en sentido poniente – oriente, estas condiciones topográficas permiten la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano, aquellas pendientes fluctúan entre 0% y 10%.

El predio analizado cuenta con un pendiente promedio del 2% en sentido suroeste – noreste, que lo hace apto para el aprovechamiento para la actividad productiva, motivo del cambio de uso de suelo solicitado a través del presente estudio de planeación, 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. **Ver imágen 26.**

Imagen 26. Topografía en la zona de estudio. Contigua al predio de estudio.

Fuente: Imagen del sitio 2021.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa principalmente por encinos, y pinos localizados en la calle sin nombre que cruzan el polígono de estudio, así como pinos, lilas, y arbustos, localizados en banquetas y patios de las viviendas de las colonias habitacionales. **Ver imagen 27.**

IMAGEN 27.- Vegetación en vía publica de la zona de estudio.

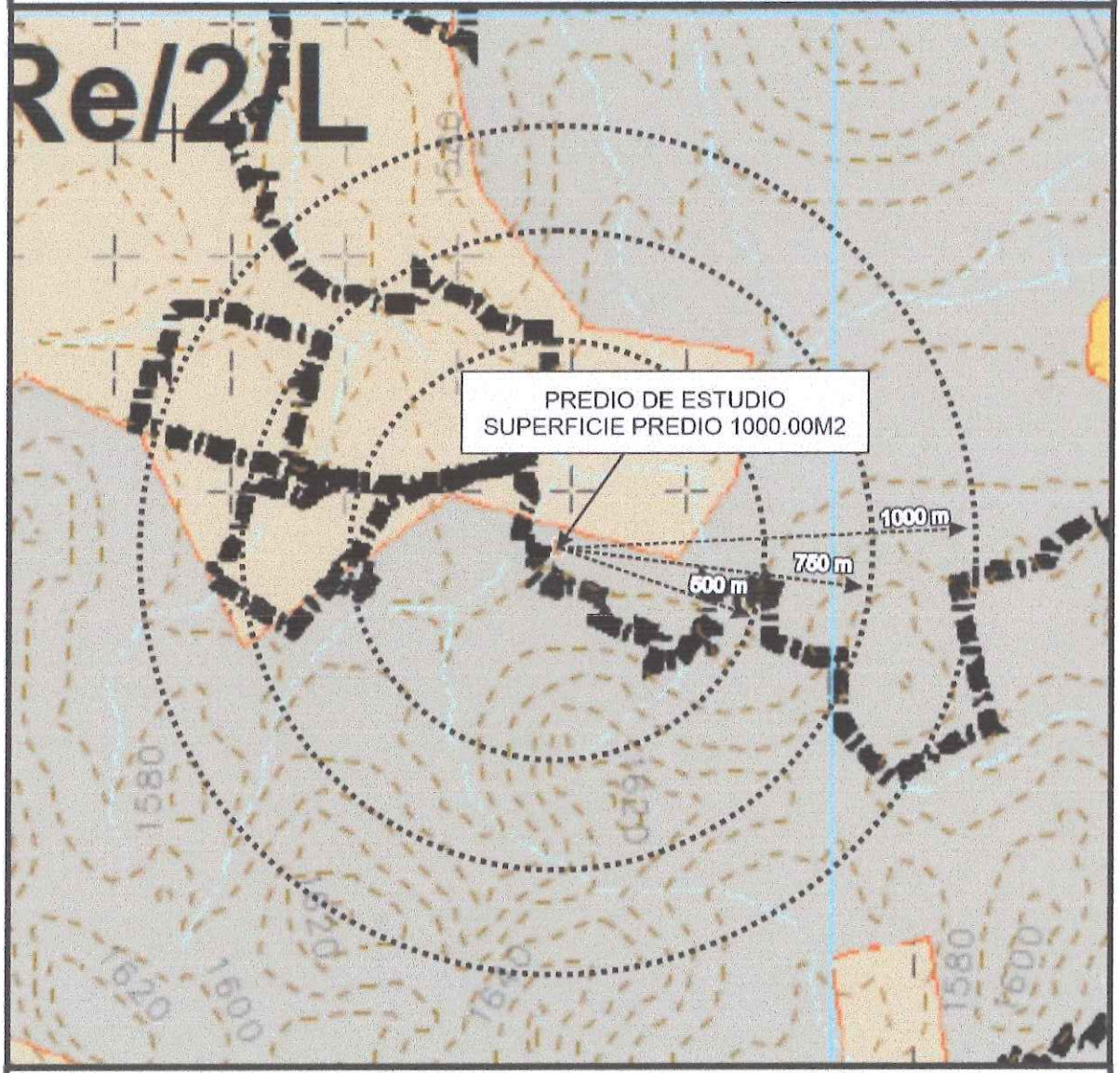
Fuente.- Imagen del sitio 2022

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio está compuesto predominantemente por suelo Litosol, Éutrico y Háplico, en fase física Gravosa/Pedregosa y Clase textural media (I+Re+Hh/2) localizado en toda la zona de estudio. **Ver imágen 28**

IMAGEN 28.- Características Edafológicas en la zona de estudio.



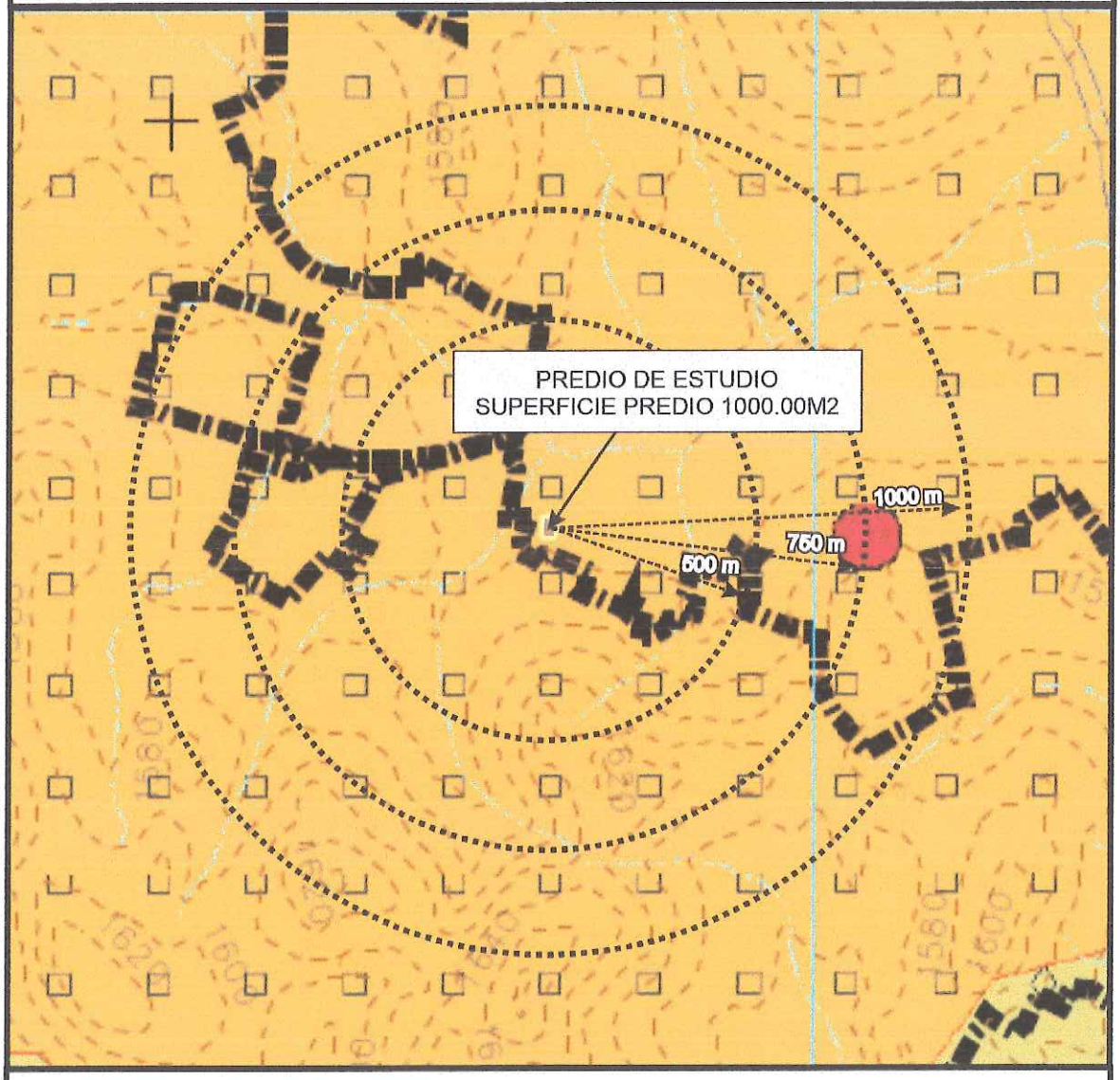
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Geología

La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca ígnea extrusiva, así como por suelos de tipo Basalto.

En este tipo de suelo se ubica el predio en estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. **Ver imágen 30**.

IMAGEN 30.- Características Geológicas en la zona de estudio.

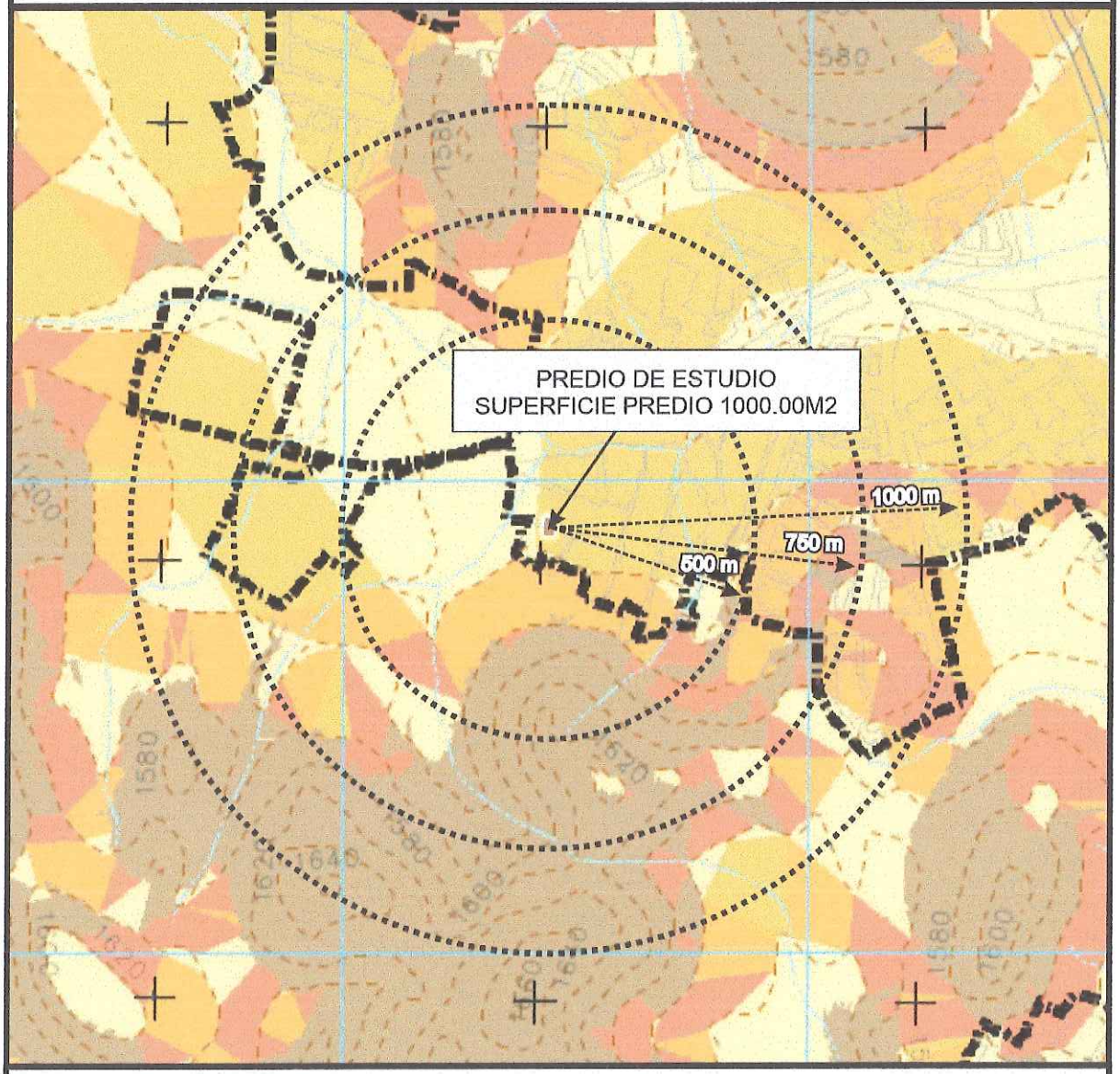


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Topografía

La zona de estudio se caracteriza con pendientes de moderadas a suaves con orientación suroeste, con trayectoria al río Chuviscar, que cruza por los fraccionamientos y colonias establecidas en la zona. **Ver imágen 31**

IMAGEN 31.- Características Topográficas en la zona de estudio.



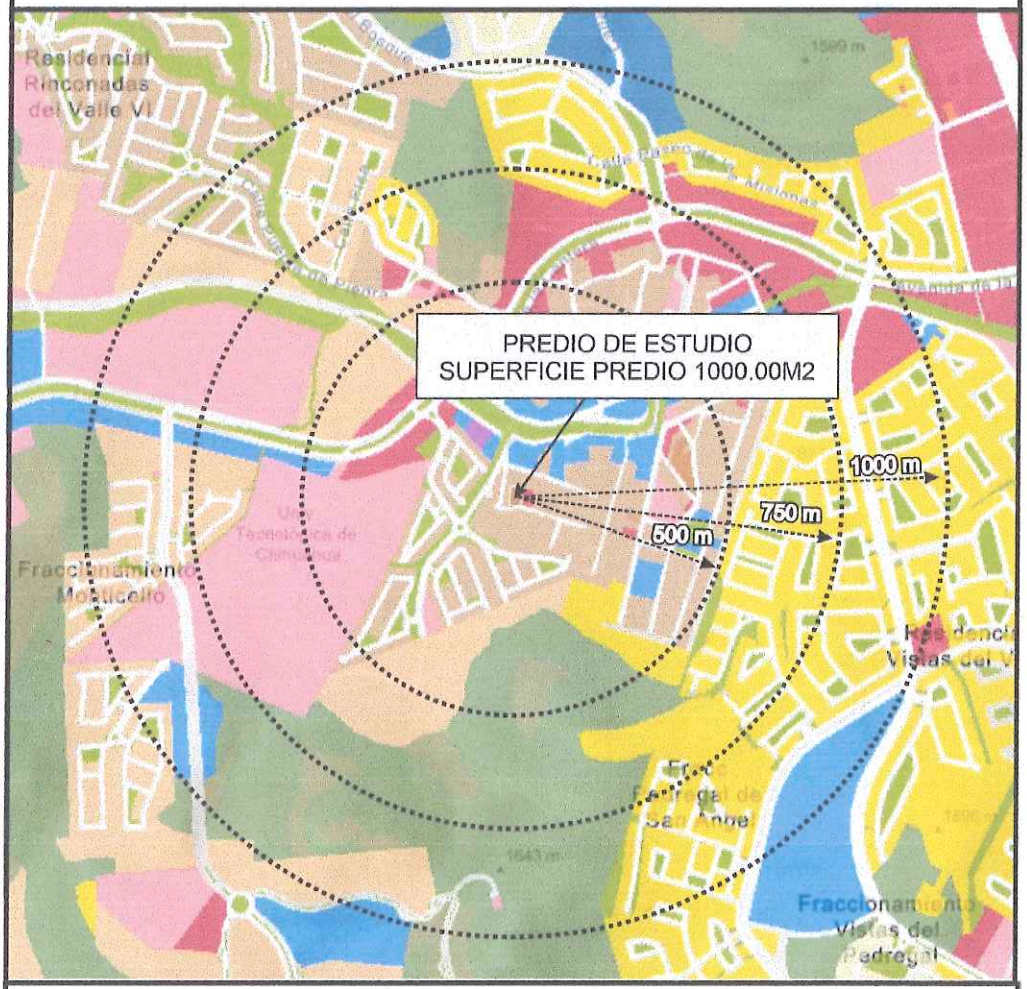
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudios se caracterizan por su homogeneidad en cuanto a la vivienda baja, media y alta densidad, integrada en colonias, así como; áreas de comercio y servicios localizados a lo largo de la trayectoria de las vialidades de primer orden como Av. Cantera, Av. Misión del Bosque que conforman la estructura vial y que cruzan la zona de estudio. **Ver imagen 32.**

IMAGEN 32.- Usos de suelo en colonias de la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Existen áreas para equipamiento urbano orientadas a la recreación y deporte, así como la educación como: Jardín de niños y primarias, localizados al interior de fraccionamientos, así como Escuela UTCH. Además de uso Comercio y Servicio sobre las vialidades principales como la Av. Cantera y Av. Misión del Bosque, la zona de estudio se encuentra dentro del subcentro poniente en el perímetro de este.

Fuera del polígono de estudio se localizan importantes equipamientos de cobertura urbana en las inmediaciones de Av. Cantera, dentro del Subcentro poniente, entre las que destacan, Universidad tecnológica de chihuahua (UTCH), a una distancia aproximada de 0.6 km.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Cantera que conforman la estructura vial de la zona de estudio, por parte del PDU visión 2040, que atiende las necesidades de abasto de la población, para atender las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal que la población local demanda.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversas colonias de uso habitacional, aunado a las reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas provistas de comercio cercano a la vivienda, además de reducir el uso del vehículo en estos traslados. **Ver imagen 33.**

El uso que se promueve con el presente cambio de densidad es Habitacional H60 en el esquema de usos complementarios, deseables para un adecuado desarrollo de la zona, que promueva el proceso económico de la zona por su convivencia con usos habitacional.

Imagen 33. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.

Fuente: Imagen del sitio 2022.

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel barrial y vecinal de venta al menudeo, cercano a la vivienda. El uso que promueve el presente estudio para la obtención del cambio de uso de suelo a Habitacional H+60 se orienta a la promoción de empleo, se sustenta en la existencia de este tipo de uso de suelo en cercanos colindantes al predio de estudio y existente sobra algunas de las vialidades primarias cercanas, como Av. Cantera, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. **Ver imágen 34.**

Imagen 34. Usos de suelo comercial en la zona de estudio.

Fuente: Imagen del sitio 2022.

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H45, al este del polígono se localiza vivienda con densidad H45 también, establecidos por el PDU visión 2040, y que están conformados por las Fraccionamientos Cantera I, III, V, Cantera del pedregal, Misión del Bosque etapa I

La vivienda existente en la zona presenta dos tipologías: la edificada por autoconstrucción, y la edificada en serie, ubicada en los fraccionamientos promovidos por las empresas constructoras. **Ver imagen 35 y 36.**

Imagen 35 y 36. Usos de suelo habitacional en la zona de estudio.

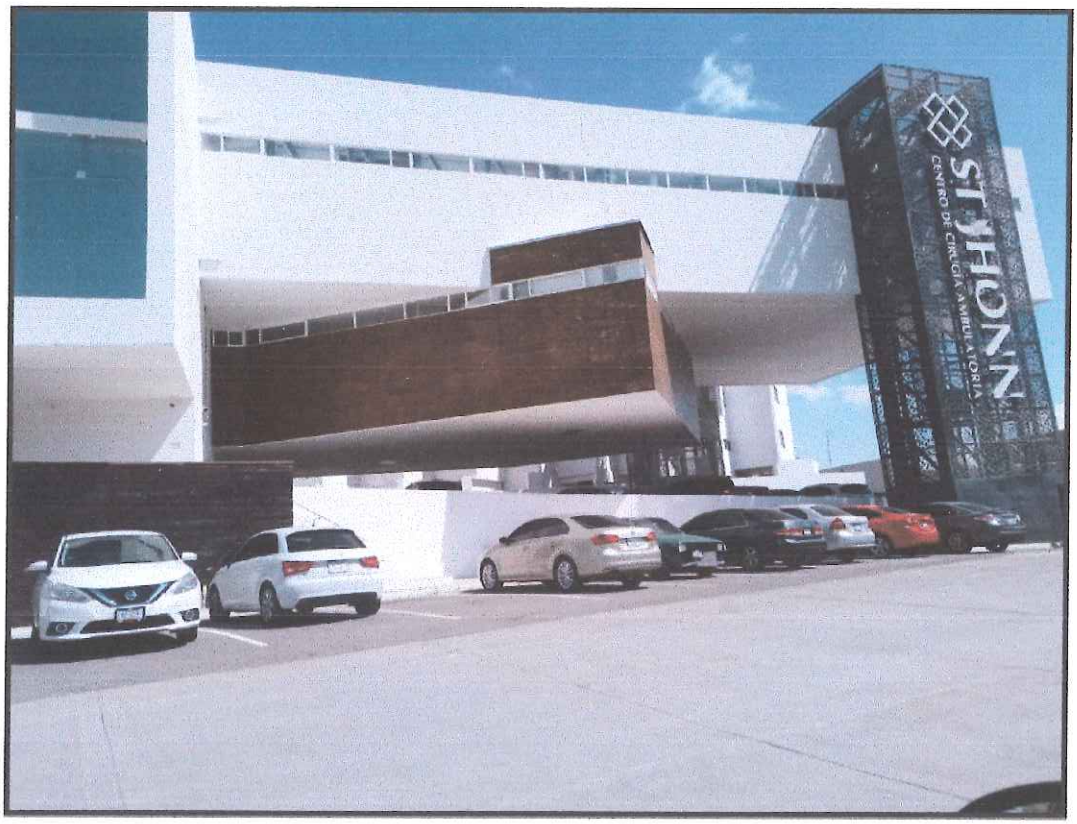
Fuente: Imágenes de sitio Google Maps Street View 2021.

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, primarias e Universidad tecnológica de Chihuahua (UTCH)

La zona de estudio se ubica dentro del subcentro poniente en donde destacan: Centro de cirugía ambulatoria St. John, Estación de Bomberos número 2, a una distancia aproximada de 3.17 km., gran parte de los equipamientos de nivel urbano y de cobertura para la zona con elementos como transporte público, entre otros. **Ver imagen 37.**

Imagen 37. Equipamiento existente cercano a la zona de estudio.



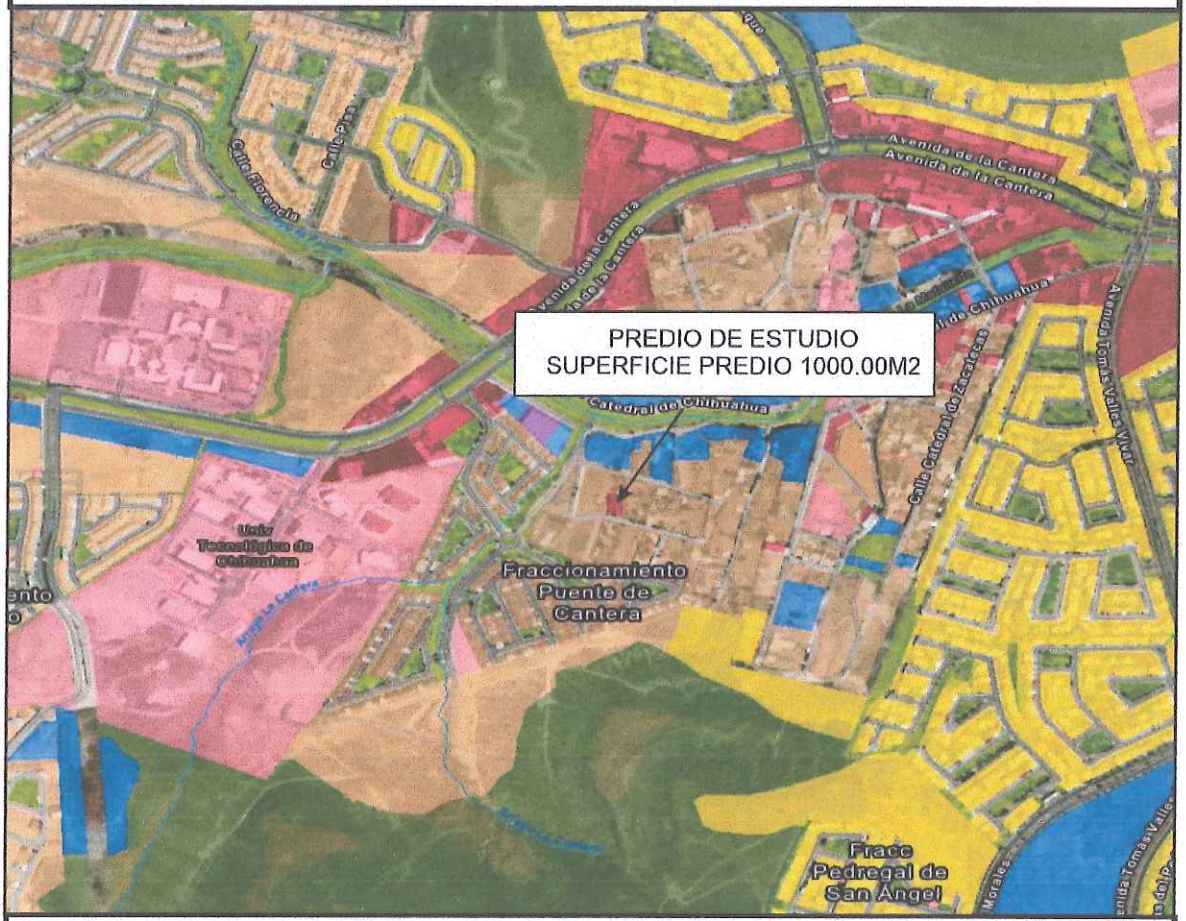
Fuente: Imágenes del sitio 2022.

El Predio de análisis.

El predio propuesto para el cambio uso de suelo a de Habitacional H45 a Habitacional H+60 presenta las siguientes características:

Normativamente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040, en su sexta actualización, asigna usos de suelo al predio de Habitacional H45 a una superficie de 1000.00m2 de terreno, propuesta para cambio de uso de suelo a "Habitacional H+60". **Ver imagen 38.**

IMAGEN 38.- Usos de suelo existentes en la zona de estudio

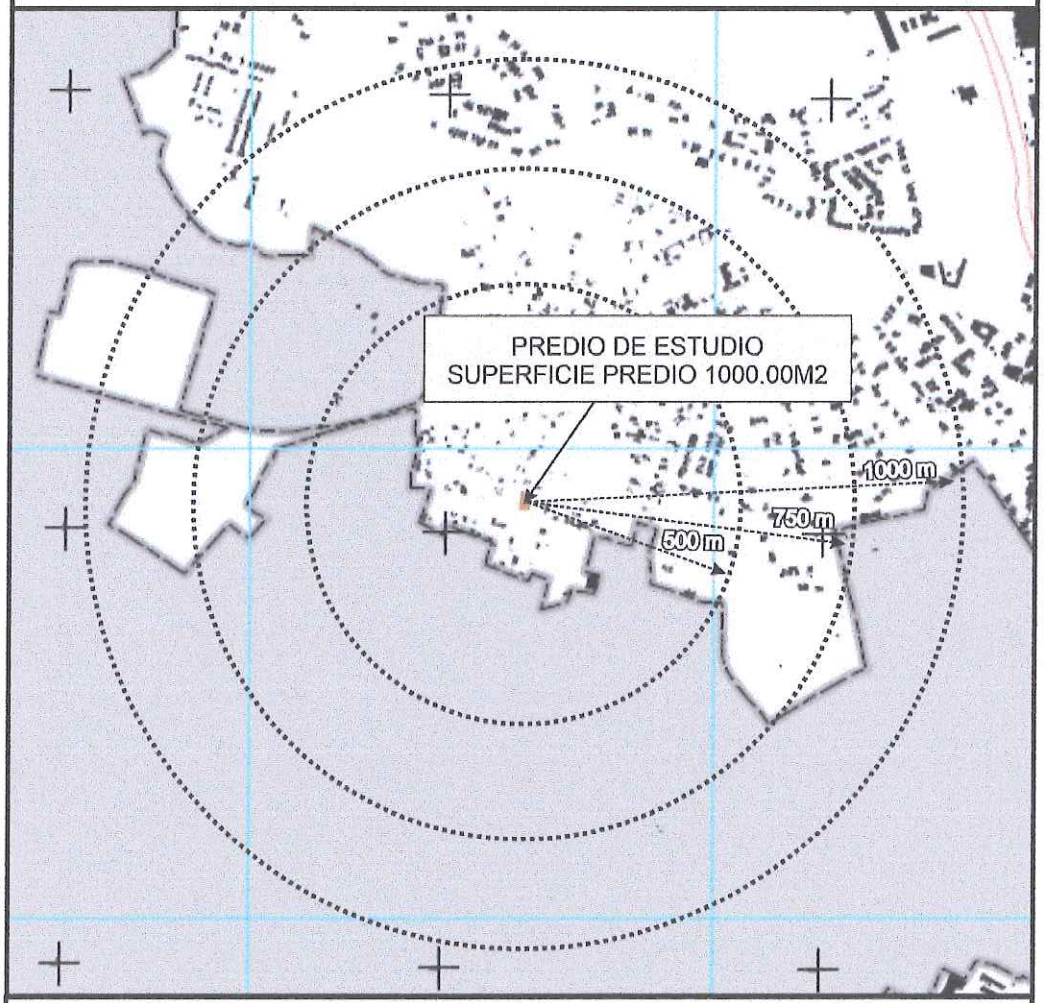


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, 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, dotadas y mejor localizadas. **Ver imagen 39.**

IMAGEN 39.- Predios vacíos y ocupados en el área de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Se aprecia diversos predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante al momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Según los datos del PDU, visión 2040, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo para Habitacional H+60 se refiere a un lote ocupado colindante a predios subutilizados o baldíos, que no ha sido desarrollados, pero que cuenta con las infraestructuras. **Ver imagen 40.**

Imagen 40. Predios baldíos en la zona de estudio.

Fuente: imágenes del sitio 2021.

IMAGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por el continuo proceso de ocupación de lotes baldíos para el desarrollo de vivienda bajo el esquema de auto construcción y urbanización por constructora, así como por la consolidación de su estructura vial.

La zona se caracteriza por contar con cauces pluviales y arroyos intermitentes como el arroyo "La Matancita", el cual cruza la zona con rumbo al río Chuviscar.

Se observa que la zona está provista por sitios concentradores de actividades económicas localizadas sobres las principales vialidades como Av. Cantera y Av. Misión del Bosque caracterizados por locales comerciales, almacenes, y plazas de comercio.

La zona se caracteriza por tener vivienda bajo el esquema de auto construcción y en serie distribuida en Fraccionamientos que presentan un continuo proceso de consolidación en su estructura vial, compuestas por predios de diversas dimensiones, y edificaciones dispersas, así como usos complementarios,enfocados al Habitacional H+60

En torno al predio de estudio existen importantes vialidades para comunicar la zona y que se caracterizan por la concentración de vivienda en fraccionamientos localizados al norte del polígono de estudio, y predios sin desarrollar, servidos con infraestructuras de agua potable, alcantarillado sanitario, y electrificación.

La imagen actual de la Av. Cantera presenta un proceso de consolidación, donde el cambio de uso de suelo a Habitacional H+60 solicitado para el predio, promueve como ya se mencionó, el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, que fomente el proceso de consolidación mediante la densificación del sitio a través del aprovechamiento complementario del suelo, donde se pretende utilizar para el servicios de reparaciones automotrices, que detone este proceso de consolidación, y que hasta el momento se ha caracterizado únicamente por la vivienda existente, sin atender importantes usos complementarios a la misma, como es el de las actividades productivas que promueven el empleo en la zona compatible con la existente.

Esta condición retarda el desarrollo pleno de estas áreas, limitando el desarrollo del suelo ya servido y bien comunicado; promoviendo indirectamente el desarrollo de predios más distantes, con los consiguientes gastos de traslados para acceder a los servicios que presten, donde se encuentra el predio, contiene diversos usos comerciales, e industriales, que han surgido en años recientes, motivados por la ubicación y la demanda de la población. **Ver imágenes 41.**

Imágenes 41. Imagen vial en la zona de estudio.

Fuente: Imágenes del sitio 2021.

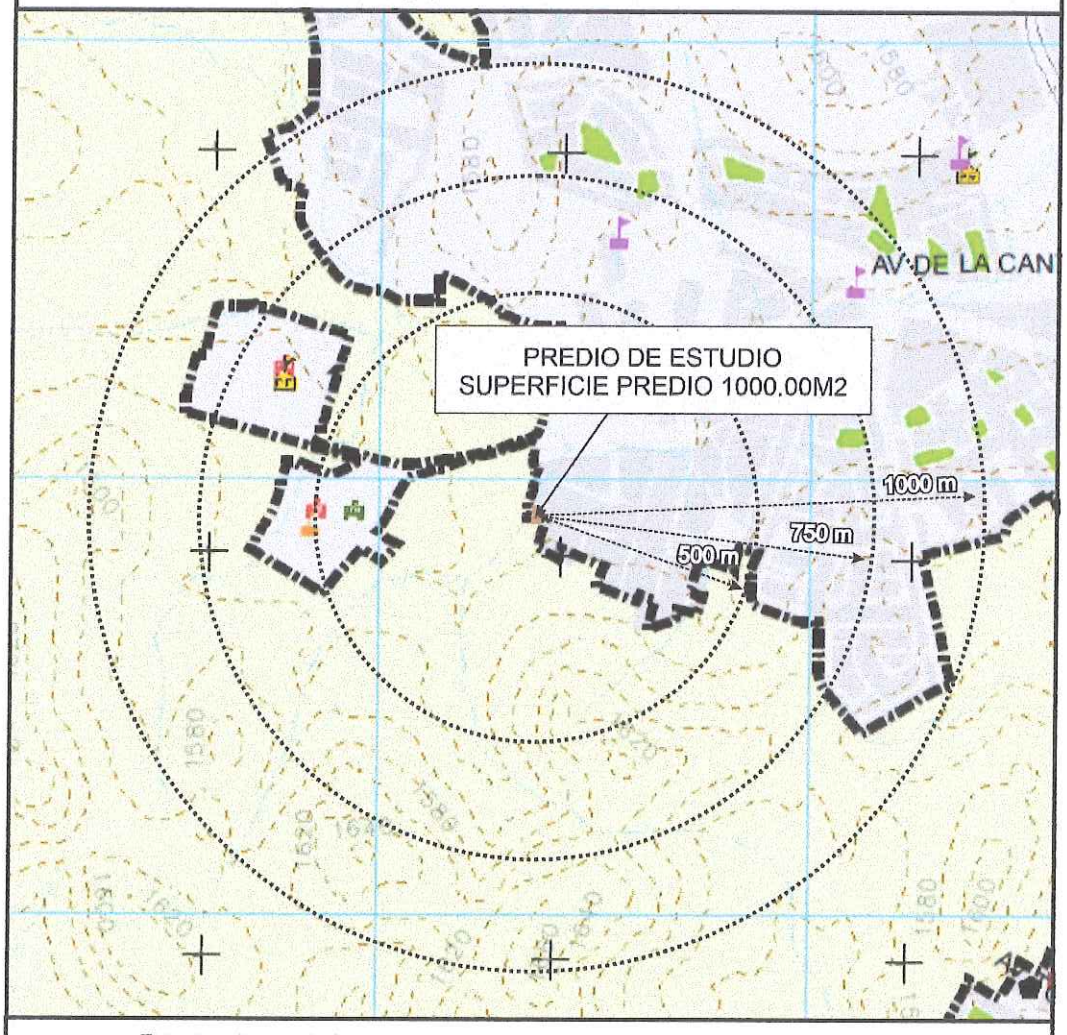
Adicionalmente se identifica que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local de servicios que actualmente se desarrolla, una vez obtenido el uso de suelo Habitacional H+60 solicitado.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente en la zona de estudio se localiza en el Subcentro poniente, que es el concentrador de actividades de la zona, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, visión 2040.

También se presentan dispersos sobre vialidades primarias y locales que cruzan la zona de estudio, así como al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, y que ofrece el servicio a la población de la zona de estudio, y a nivel urbano, como se describen a continuación. **Ver imagen 42**

IMAGEN 42.- Equipamiento urbano en la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Equipamiento de servicios públicos.

Existe equipamiento de Servicios urbanos, ubicado sobre la Av. Cantera, al oriente del predio de estudio representado por una estación de Gasolina. **Ver imagen 43.**

Imagen 43.- Riesgo antropogénico, Gasolinera "Petro Seven".

Fuente: Imágenes de sitio Google Maps Street View 2022.

Equipamiento de Recreación y deporte

En el equipamiento recreativo y deportivo, se cuenta con Parque extremo.

Todas estas instalaciones deportivas se encuentran concentradas al interior del complejo denominado "Parque Extremo" localizado a 2.64 km. del predio de estudio, ubicado sobre Av. Cantera. Cuenta con extensas áreas ajardinadas para el uso recreativo, caminata, juegos infantiles y áreas de descanso. Ver imágen 44

Imagen 44.-Equipamiento recreativo. Parque extremo.

Fuente: Imágen del sitio 2022.

Equipamiento de educación.

Hacia el lado oeste del predio de estudio se encuentra el UTCH. **Ver imagen 45.**

Imagen 45.-Equipamiento Educativo: UTCH.

Fuente: Imagen del sitio 2021.

Equipamiento de salud y asistencia social

Los servicios de salud se presentan con el equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican la clínica Christus Muguerza. **Ver imagen 46.**

Imagen 46. Equipamiento de salud y asistencia social; Christus Muguerza

Fuente: Imagen del sitio 2022.

Equipamiento de seguridad.

La zona cuenta con equipamientos para la prestación de servicios de emergencia, como las instalaciones de la Estación de Bomberos número 2, localizadas en Av. De las Américas s/n, al este de la zona de estudio.

La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Calle Washington y posterior por Av. Cantera. **Ver imagen 47.**

Imagen 47.-Equipamiento de emergencia en la zona de estudio.

Fuente: Imágen del sitio 2022.

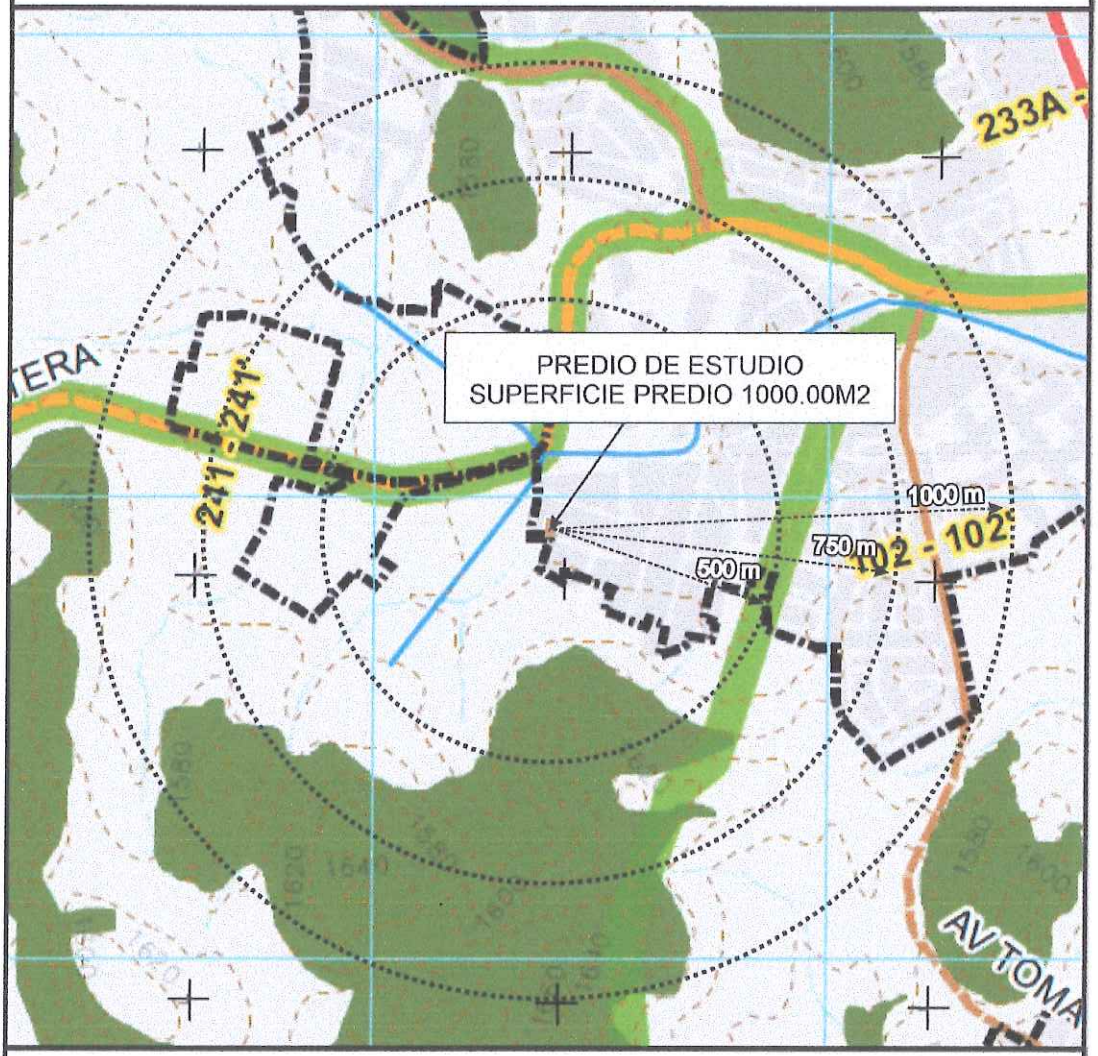
MOVILIDAD

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.

Estructura vial

La vialidad más importante en la zona de estudio es la Av. Cantera, que es considerada vialidad de Primer Orden, de acuerdo con la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, ya que comunica al predio en estudio con otros sitios al norte y sur de la ciudad. Existen vialidades de tipo Secundaria que comunican la zona con el subcentro norte, el centro urbano como la Av. Misión del Bosque. **Ver imagen 48.**

IMAGEN 48.- Estructura vial en la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales predominantes en la zona de estudio, y permite la conexión del predio de estudio, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como el Av. Cantera y Secundarias como Av. Misión del Bosque, que tienen relación con él Predio.

Actualmente la Av. Cantera es una vialidad de primer orden que conecta con parte de la ciudad, colinda con el predio de estudio, lo cual posibilita el acceso al predio de estudio, motivo del presente cambio de Densidad.

El estudio de cambio de densidad de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**, no modifica la estructura vial establecida para el acceso al predio de estudio, ni la sección vial existente, y que respeta el alineamiento de la Av. Cantera, establecida para dar frente a vía pública reconocida.

Vialidad de Primer Orden. Av. Cantera, vialidad de Primer Orden con una sección variable de 45.00 a 50.00 m, con dos carriles centrales de circulación por sentido, con camellón central de 22.00 ancho, y banquetas peatonales laterales variables de ancho. **Ver Imagen 49 y 50.**

Imagen 49. Vialidad De Primer Orden, Av. Cantera

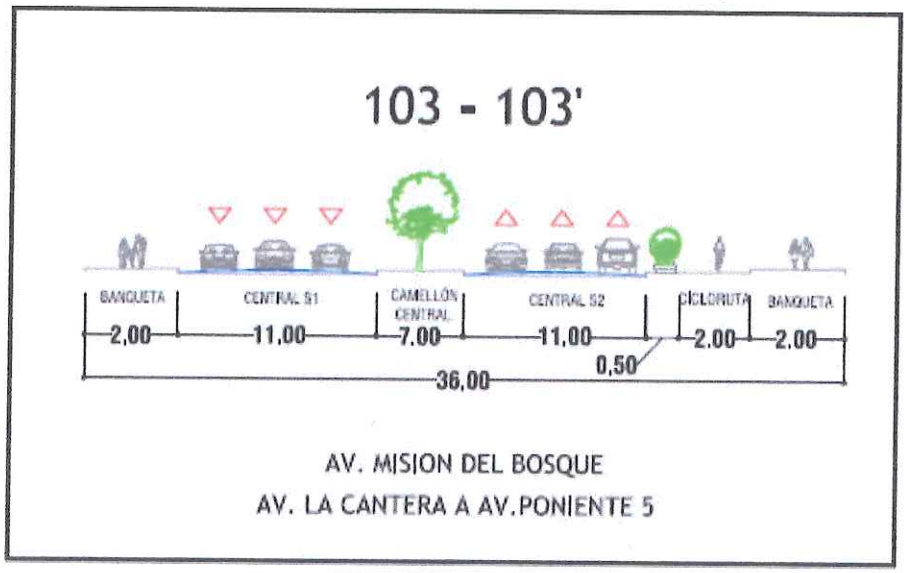
Fuente: PDU 2040, sexta actualización.

Imagen 50. Estructura vial en la zona Av. Cantera.

Fuente: Imagen del sitio 2021.

Vialidad Secundaria. Calle Misión del bosque es una vialidad Secundaria, con sección central de 35.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas con ancho de 2.0m. **Ver Imágenes 51 y 52.**

Imagen 51. Calle Secundaria Av. Misión del Bosque



Fuente: PDU 2040, sexta actualización.

Imagen 52. Estructura vial en la zona, Av. Misión del Bosque

Fuente: Imágen del sitio 2022.

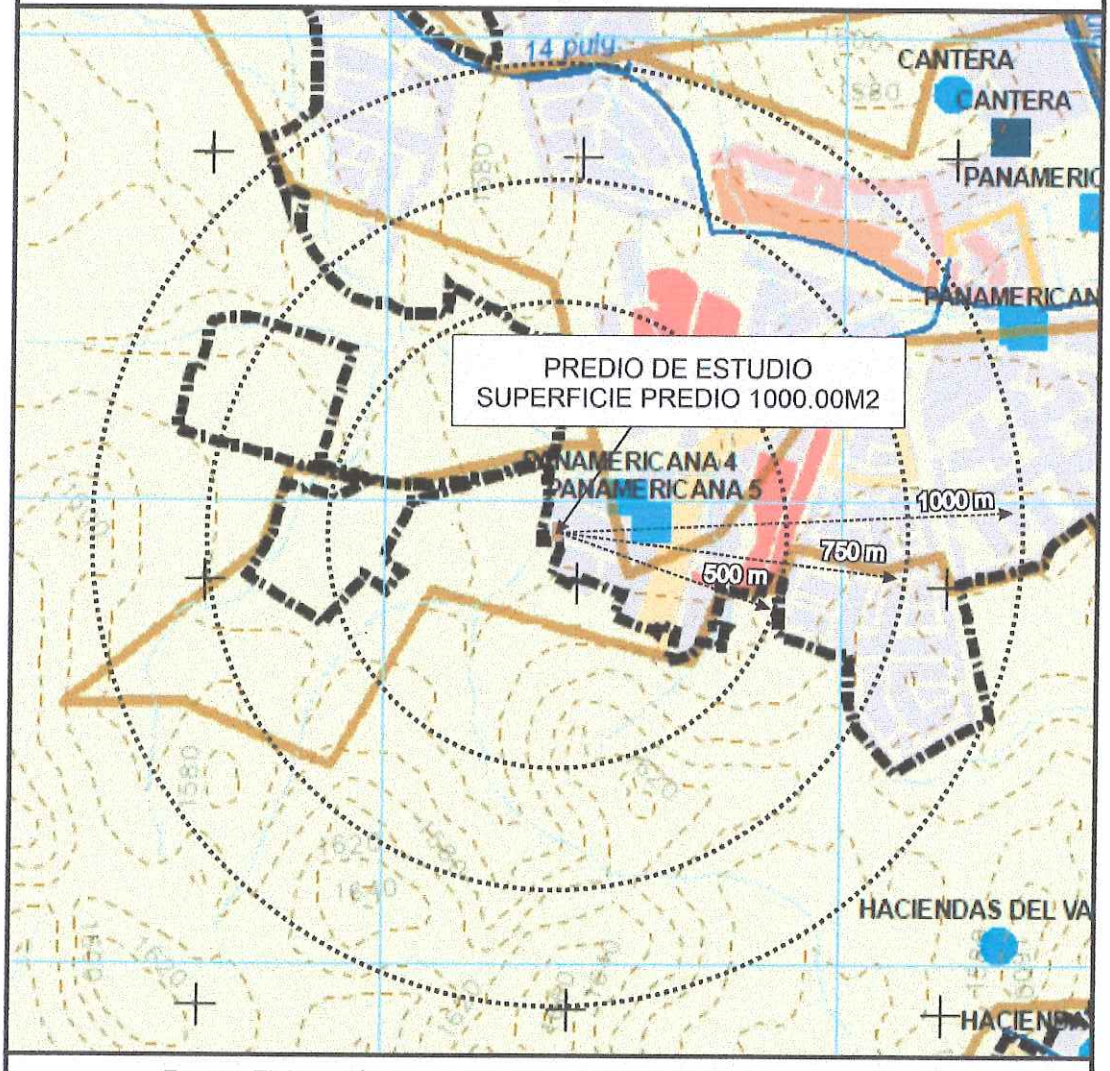
INFRAESTRUCTURA

Agua potable

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 14 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y habitacionales colindantes a donde se localiza el predio de estudio.

Se identifican diversas fuentes de abastecimiento de agua potable en la zona de estudio donde se ubica el predio de análisis, el agua se extrae del subsuelo mediante la infraestructura compuesta por los pozos "Panamericana 4 y 5", localizados al norte del predio de estudio, que distribuye el agua a la red existente en la zona, y por gravedad desde el tanque de almacenamiento. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de estudio. **Ver imagen 53.**

IMAGEN 53.- Infraestructura de agua potable en la zona de estudio



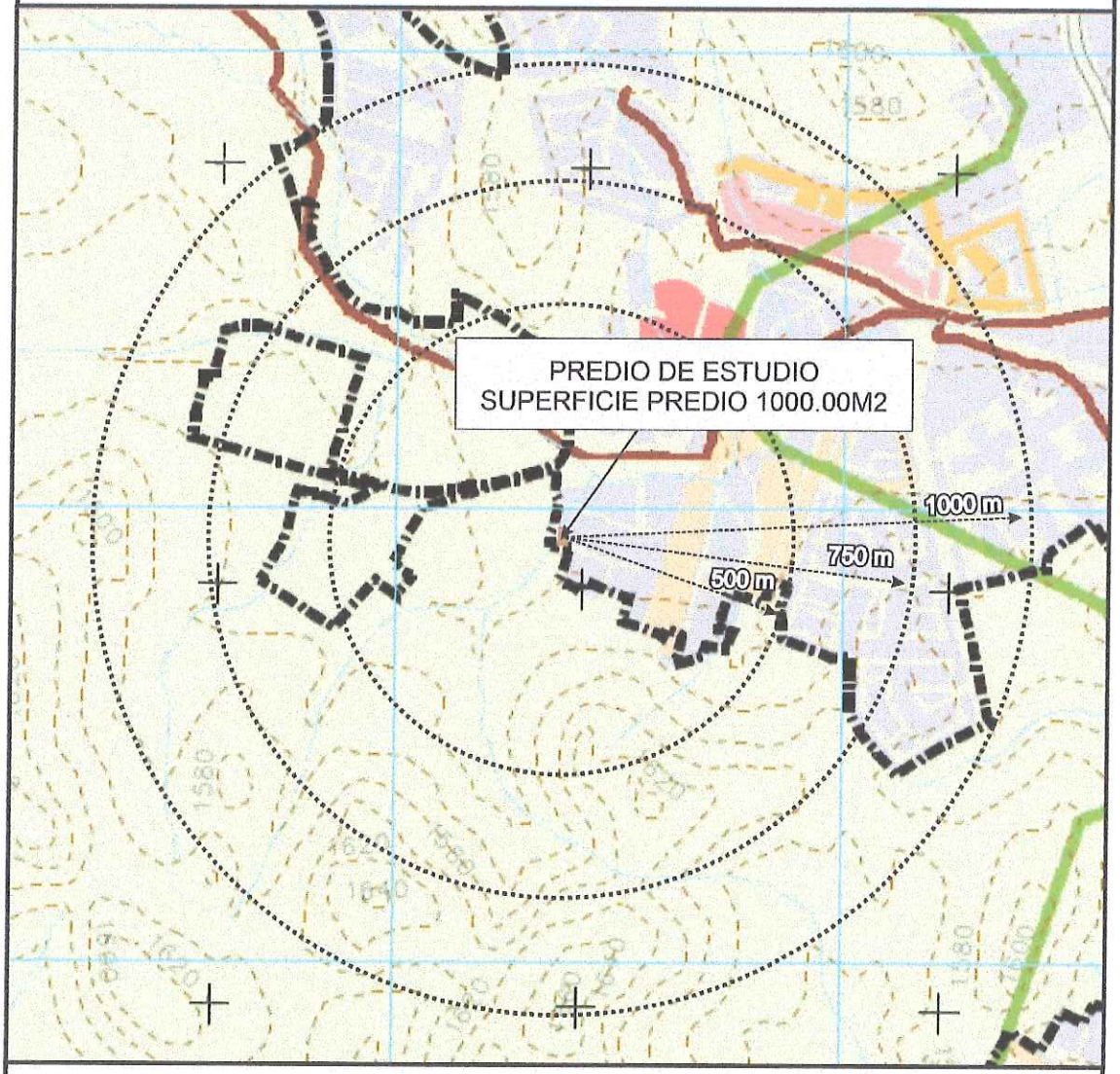
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 24 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de fraccionamientos Misión de Bosques etapa I existentes en el polígono de estudio.

De manera particular, el poblado la Haciendita donde se localiza el predio de estudio, cuenta con red de drenaje sanitario hacia la Av. Cantera Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento norte. **Ver Imagen 54.**

IMAGEN 54.- Infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio



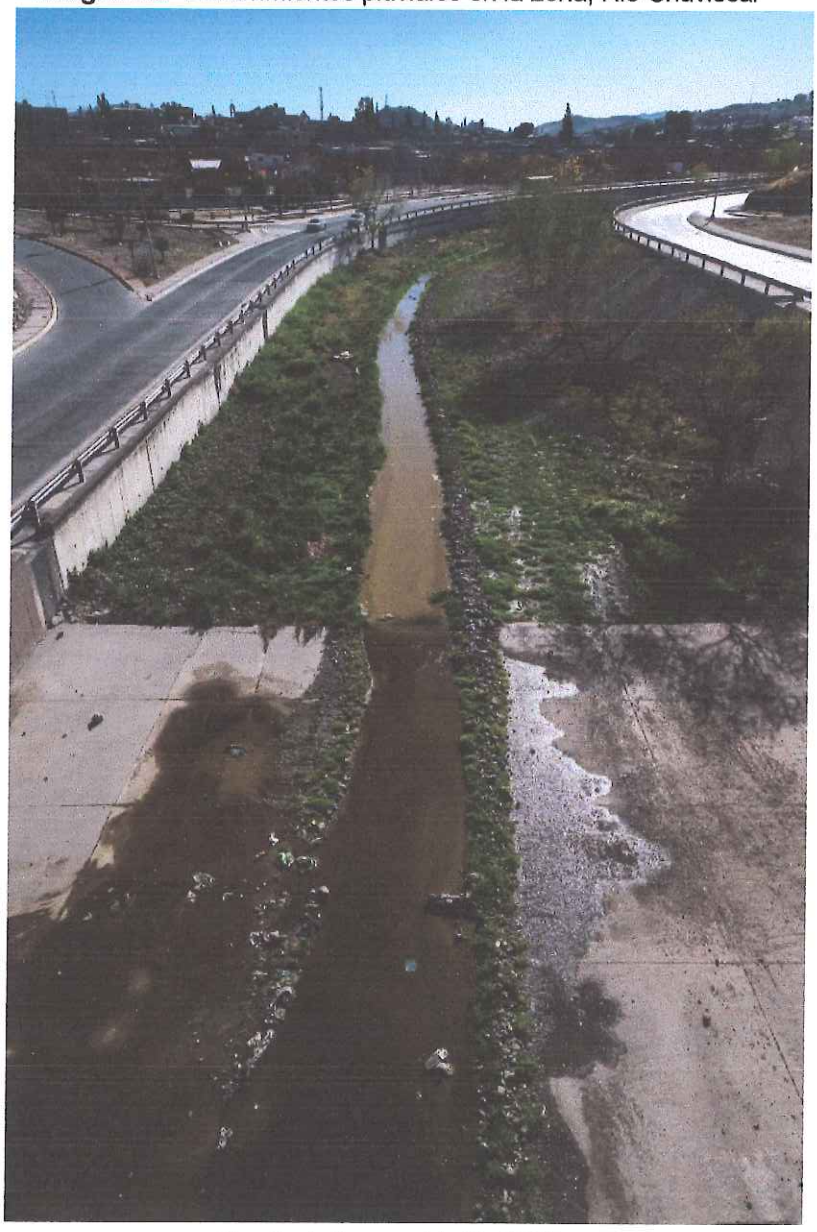
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Drenaje Pluvial

Las microcuencas hidrológicas existentes en la zona de estudio son pertenecientes a la cuenca hidrológica "Alta Río Chuviscar", genera escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante el arroyo "La Matancita", originado por escurrimientos en la zona norte de la ciudad, y que cruza el polígono en sentido sureste – noroeste.

El rio Chuviscar, representa una de las principales corrientes pluviales de la ciudad, se ubica al este del polígono de estudio con una trayectoria en sentido este–oeste. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados hacia la Av. Cantera. **Ver imagen 55.**

Imagen 55.- Escurrimientos pluviales en la zona, Rio Chuviscar



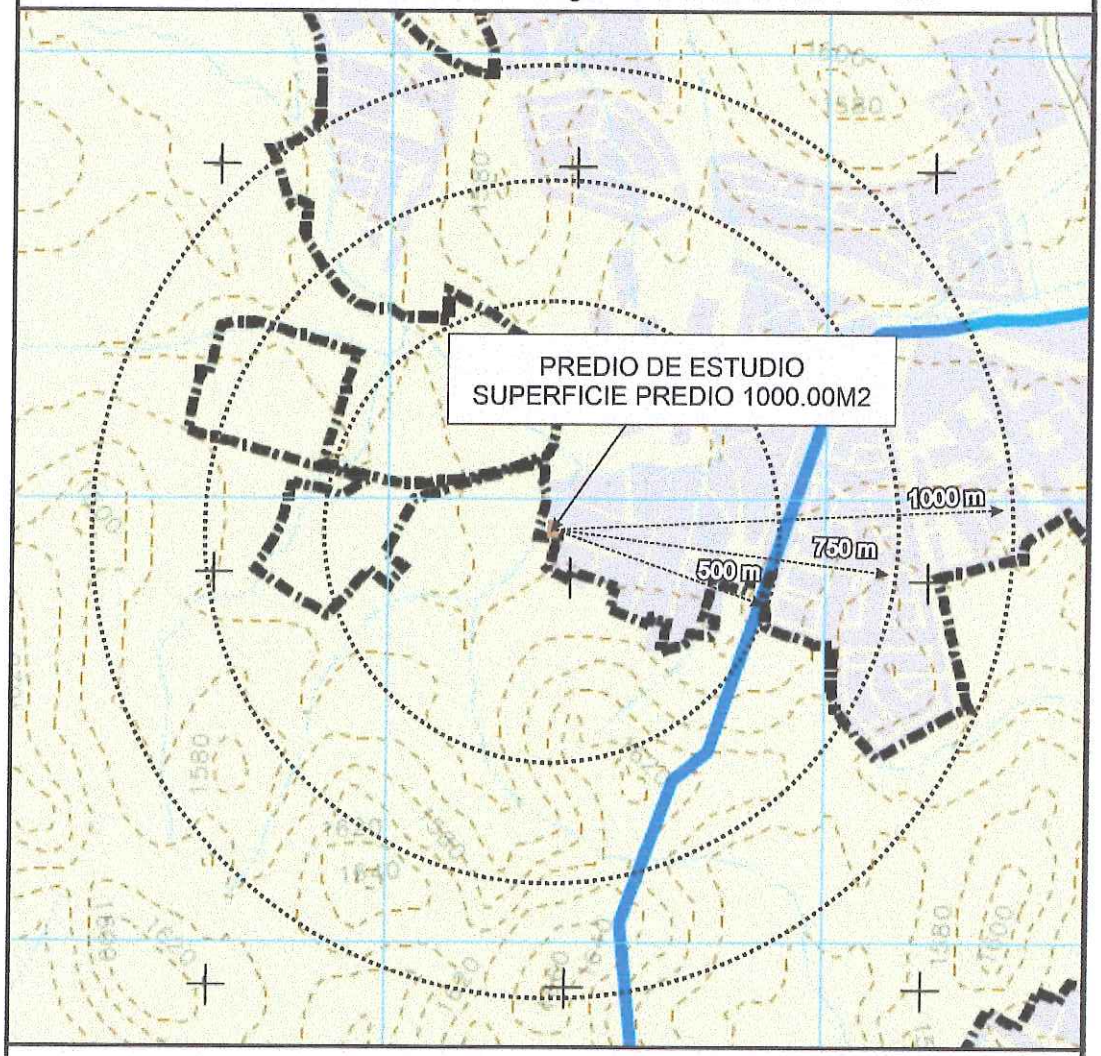
Fuente: Imágenes del sitio. 2022

Energía Eléctrica

El polígono de estudio agrupa diversos fraccionamientos, equipamiento y usos comerciales representados por establecimientos independientes. El sitio donde se localiza el predio de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 230 kva, sobre la Av. Industrias, localizada a 1.3 km al oeste del predio de estudio, con trayectoria al norte-sur; y su continuación por Av. Cantera Se cuenta con una subestación eléctrica poniente ubicado en la C. Moctezuma y Rio Aros.

Esta localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de estudio que se promueve para el presente cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60. Ver imagen 56 y 57.**

IMAGEN 56.- Infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Imagen 57.- Subestación eléctrica al Sureste del predio de estudio en Prolongación Teófilo Borunda.

Fuente: Imágen del sitio 2022., Google Earth

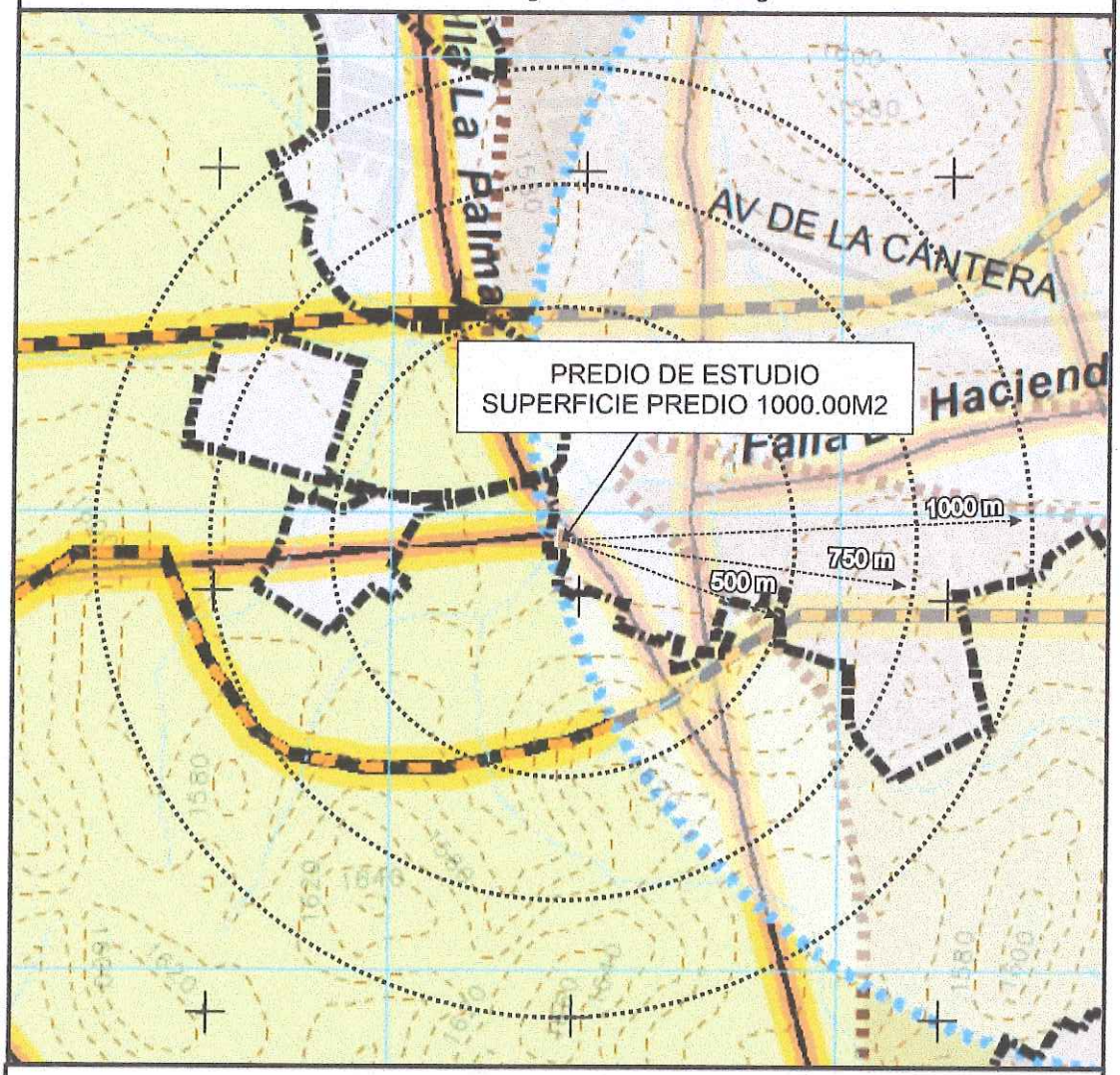
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona de estudio se localiza aproximadamente a metros de distancia al suroeste del predio con una trayectoria en sentido sureste–noroeste, y corresponde a la falla denominada "Falla La Palma". Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular.

Este elemento de riesgo geológico identificado fuera de la zona de estudio no representa un riesgo para las actividades productivas desarrolladas al interior del predio, que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo a Habitacional H+60. **Ver imagen 58.**

IMAGEN 58.- Riesgos Naturales Geológicos



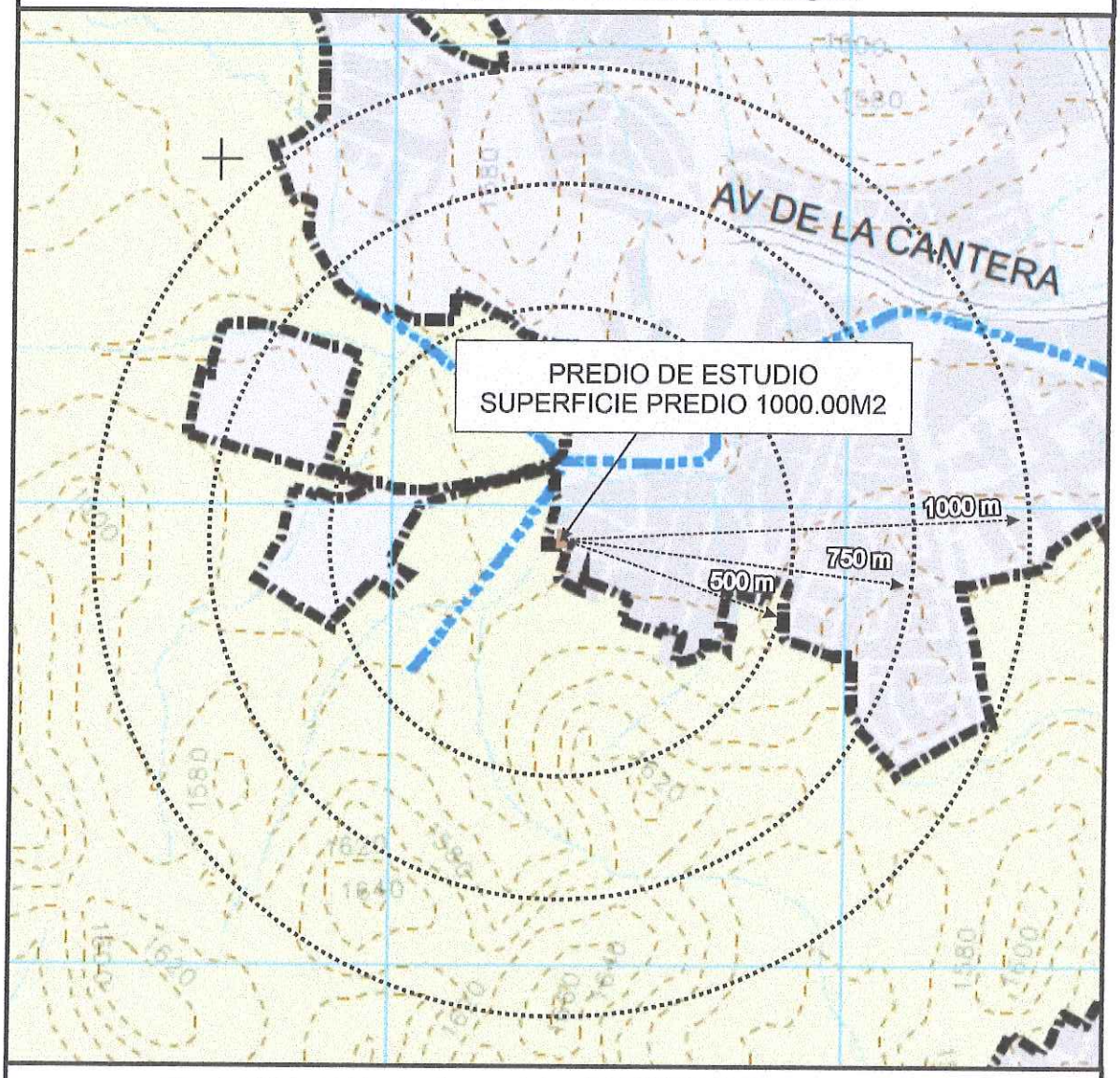
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Riesgos Hidrometeorológicos

Se identifica que este arroyo denominado "La Matancita" tiene su origen en la parte noreste de la ciudad y que pasa cerca del polígono de estudio, presentándose como un escurrimiento sin encausamiento hasta el polígono a 250 metros al este del predio de estudio.

Según datos del Atlas de Riesgos y del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, se observa que la zona en que se ubica el predio no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el aprovechamiento productivo existente al interior del predio, para promover el uso de suelo solicitado en el presente estudio. Ver imagen **59 y 60.**

IMAGEN 59.- Riesgos Naturales Hidrometeorológicos



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

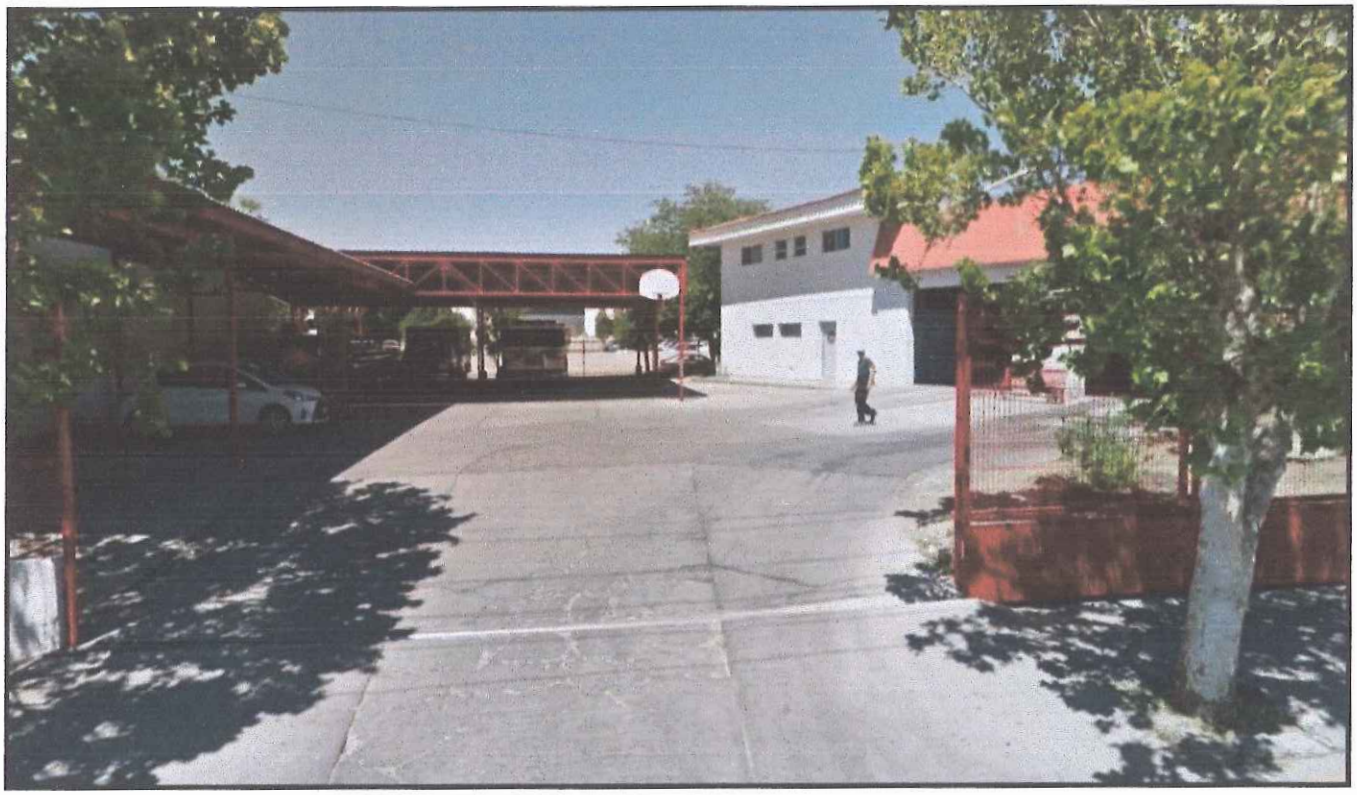
Imagen 60.- Infraestructura pluvial. Vista del arroyo La matancita, al noreste del predio.

Fuente: Imagen del sitio 2022.

En un rango de 2.5 km. al predio de estudio, se identifica las instalaciones de los servicios de emergencia de Bomberos para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, localizada en la Avenida Américas, correspondiente a la Estación de Bomberos No. 2, dentro del Subcentro poniente de la ciudad.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Av. Washington y su continuación por la Av. Cantera, hasta la calle Catedral de Guanajuato. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. **Ver imagen 61.**

Imagen 61- Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



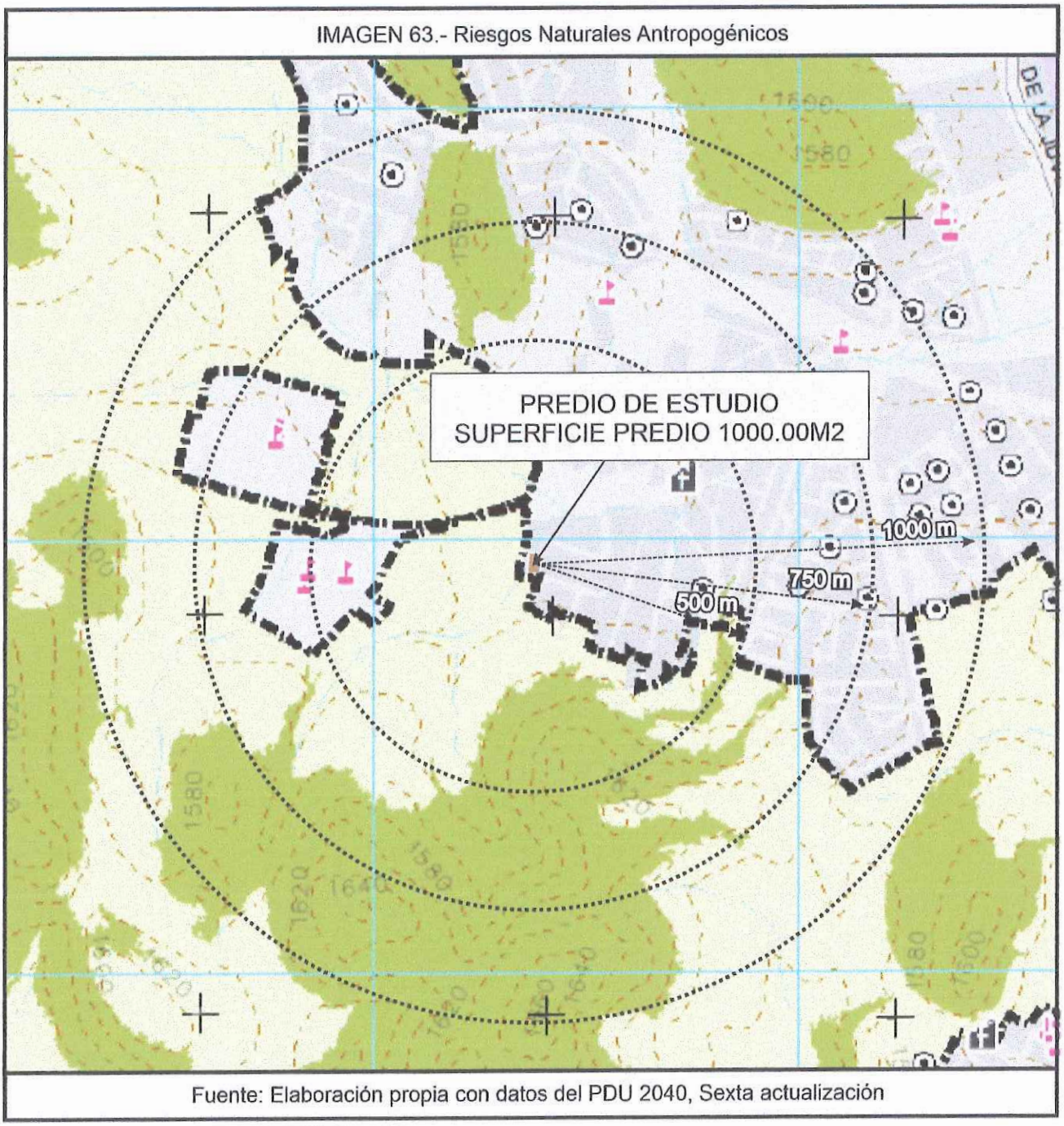
Fuente: Imagen del sitio 2021.

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 15 metros al oeste del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "PETRO SEVEN", localizada en Av. Cantera. **Ver imágen 62.**

Existen además de centros de concentración de personas como establecimientos como equipamientos: escuelas, y espacios recreativos distribuidos en las colonias habitacionales, localizados a una distancia de entre 450 m y 2,500 km. En las colonias colindantes al predio no se identifican elementos de potencial riesgo por explosión que generen riesgo para los habitantes del predio de estudio. **Ver imagen 63.**

IMAGEN 63.- Riesgos Naturales Antropogénicos



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Síntesis del Diagnostico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, H45 y H25, así como Comercio y Servicios, Equipamiento y Mixto moderado, entre otros usos, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, que caracterizan la zona de crecimiento urbano de esta zona de la ciudad, los cuales están complementados por zonas provistas de comercio y servicios, mismas que se localizan colindantes a vialidades de primer orden como Av. Cantera, y primarias como Av. Misión del Bosque, entre otras donde se localiza el predio de estudio. De manera particular, el predio en estudio tiene un uso de Habitacional H45, el cual se pretende cambiar a Habitacional H+60, existente en la zona de estudio.

- Sobre Av. Cantera se propone el esquema de accesos y salidas al predio de estudio, para el desarrollo de actividades productivas, que se promoverá al interior del predio de estudio, el cual se hará aplicable en la etapa de autorización del uso de suelo "Habitacional H+60" promovido, de conformidad a lo establecido en la normatividad urbana municipal,para los usos de suelo, establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

- La zona de estudio está provista por una estructura vial al interior del polígono de estudio, posibilitando la accesibilidad al predio de estudio, y que lo vinculan con el resto del polígono, a través de Av. Cantera localizado al oeste del predio, y de la Av. Misión del Bosque, localizado al oeste del predio de estudio.

- El predio cuenta con frente a Calle Catedral de Guanajuato en el polígono de estudio. Esta vialidad conduce los flujos vehiculares de los diferentes predios colindantes a la Av. Cantera en el Poblado la Haciendita, y del propio predio de estudio, hacia otras, que le generan conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua.

- La zona de estudio cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, provista durante la etapa de desarrollo de la zona, así como del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las Autorizaciones otorgadas por el H. Ayuntamiento para los diversos fraccionamientos colindantes como: Misión del Bosque Etapa I, Fraccionamiento Puerta de cantera, Cantera I, III, V, entre otros. Así mismo cuenta con servicios de alumbrado, y pavimentación que cubren las necesidades del predio. De manera particular el predio de estudio cuenta con las infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.

- El equipamiento urbano en la zona se concentra principalmente en el subcentro poniente, cubriendo las necesidades de la población en su área de influencia; a la recreación y deporte con el parque extremo, el parque la cantera; y al abasto con diferentes establecimientos de abarrotes localizados en el entorno de la Av. Cantera, y de Av. Misión del Bosque. Además, existen parques barriales al interior de los fraccionamientos de la zona.

- De manera particular, el equipamiento de los servicios públicos de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos ubicadas sobre la Av. Américas s/n, permiten brindar una capacidad de servicio a la zona de estudio en caso de contingencia en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.

- En cuanto a los riesgos, se identifican entorno al predio de estudio, uno de tipo antropogénico a 500 metros al oeste de predio y corresponde a una estación de gasera denominada "Petro Seven", localizada en Av. Cantera.

- Por su parte, se identifica el escurrimiento del arroyo La matancita, cuya trayectoria cruza al este del predio en sentido oeste-este con dirección al río Chuviscar, el cual no representa un riesgo para la actividad productiva que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto "Habitacional H+60".

- Aún y cuando la Zonificación Secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, asigna el uso de suelo de Habitacional H45 en la zona donde se localiza el predio de estudio y los lotes colindantes al mismo, existen diversos aprovechamientos urbanos con usos mixtos moderados, lo cual favorece la compatibilidad entre los usos existentes con el uso solicitado, y cumplir con la normatividad urbana vigente para la zona.

- El objeto del presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a uso de Habitacional H+60** para el predio, ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al Oeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1000.00 m2 de terreno. Se considera que esta propuesta de uso es favorable debido a la compatibilidad que existe entre este uso propuesto Habitacional H45, y los usos similares existentes en el polígono de estudio donde se localiza el predio.

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, así como también con los lineamientos y ejes establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2022-2027 y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios cercanos; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2022-2027

Conforme al Eje # 3 del Plan Estatal de Desarrollo de Gobierno del Estado de Chihuahua se sigue la estrategia de impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

LINEAS DE ACCIÓN

1. **Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.**
2. Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
3. Gestionar proyectos de rehabilitación de fachadas, centros históricos y edificios y monumentos con valor histórico.
4. Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
5. **Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.**
6. Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua 2021-2024

Dentro de los lineamientos del Eje 4 sobre Gobierno Eficaz y Eficiente se tiene que:

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Al considerar estas acciones y conforme lo que pretende el presente estudio al promover un cambio de uso de suelo **Habitacional a Habitacional H+60** se da impulso a la economía local siguiendo el lineamiento de fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040 Sexta Actualización.

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 cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60.**

Visión.

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de estudio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**, compatible con el existente en su entorno.

Objetivos.

El objetivo considerado para la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su Sexta Actualización, para el cambio de uso de suelo del predio de estudio con **Habitacional H45 a Habitacional H+60** ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al Ooeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficietotal de 1000.00 m2 de predio, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la ocupación ordenada 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 Norte de la ciudad, mediante la generación de centros proveedores de empleo y oferta de comercio y servicios en las áreas habitacionales del entorno.
- Propiciar la integración del predio con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo **Habitacional H+60**, compatible con los existentes en el área en que se localiza el predio.

Políticas De Desarrollo.

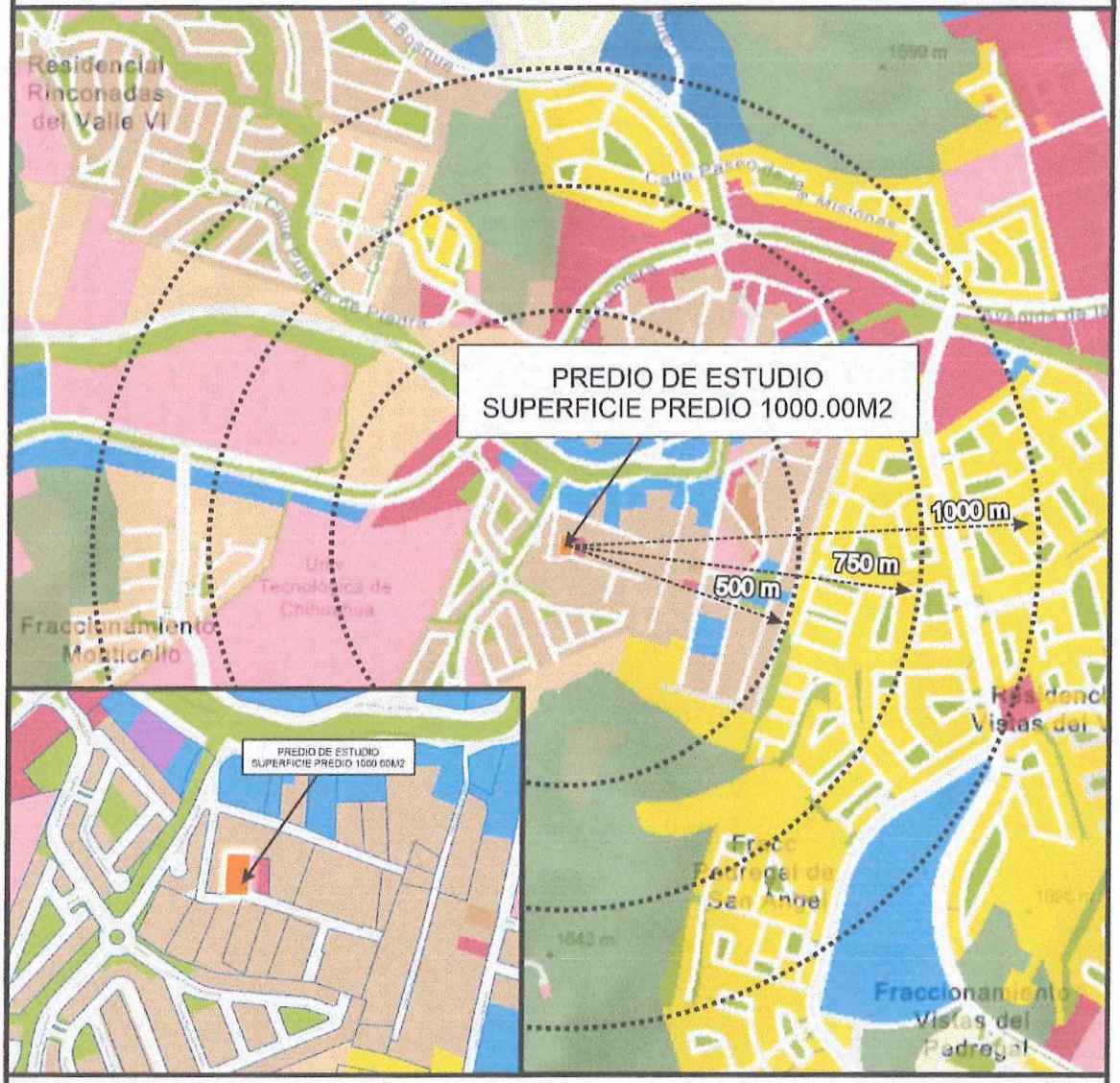
Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Habitacional H+60**, se orientan a la densificación de la ciudad y la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles, mediante el cambio de uso de suelo a uno similar a los ya existentes en el entorno al predio de estudio ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al Oeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1000.00 m2 de terreno, y el cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos de Habitacional H+60 establecida por el PDU.

El Plan de Desarrollo Urbano del 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 H35, y H45, Equipamiento, Industria de Bajo Impacto, Comercio y Servicios, Mixto moderado. De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en las **"Tablas de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Habitacional Plurifamiliar"**, referente al Plan de Desarrollo Urbano. **Ver imagen 64.**

El uso de suelo **"Habitacional H45 a Habitacional H+60"** propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en la "Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo", del Plan de DesarrolloUrbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, en su Sexta actualización, en la cual, el uso solicitado para el predio de estudio es compatible con el

IMAGEN 64.- Uso de suelo propuesto



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

uso Habitacional H+60, existente en la zona, y compatible al uso habitacional de los predios colindantes, y que no los afecta debido a su ubicación con frente a Calle Catedral de Guanajuato.

Según la normatividad para el uso Habitacional H+60 por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua en la "*Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar*",establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de estudio,y que entre otras se destaca que para Habitacional H+60 tiene como superficie privativa habitable de 45m2; las cuales si cumplen con las dimensiones que presenta el predio según escritura; ya que tiene 1000.00m2 de terreno, esto cumple a lo establecido por la normatividad urbana.

Así mismo, establece las condicionantes de localización para este tipo de usos de suelo en relación con la ubicación del predio, la cual se establece para tipología Habitacional Plurifamiliar similar al que se pretende desarrollar una vez aprobado el presente cambio de uso de suelo. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo y normatividad usos mixto

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	NIVEL		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE./1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

* LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO

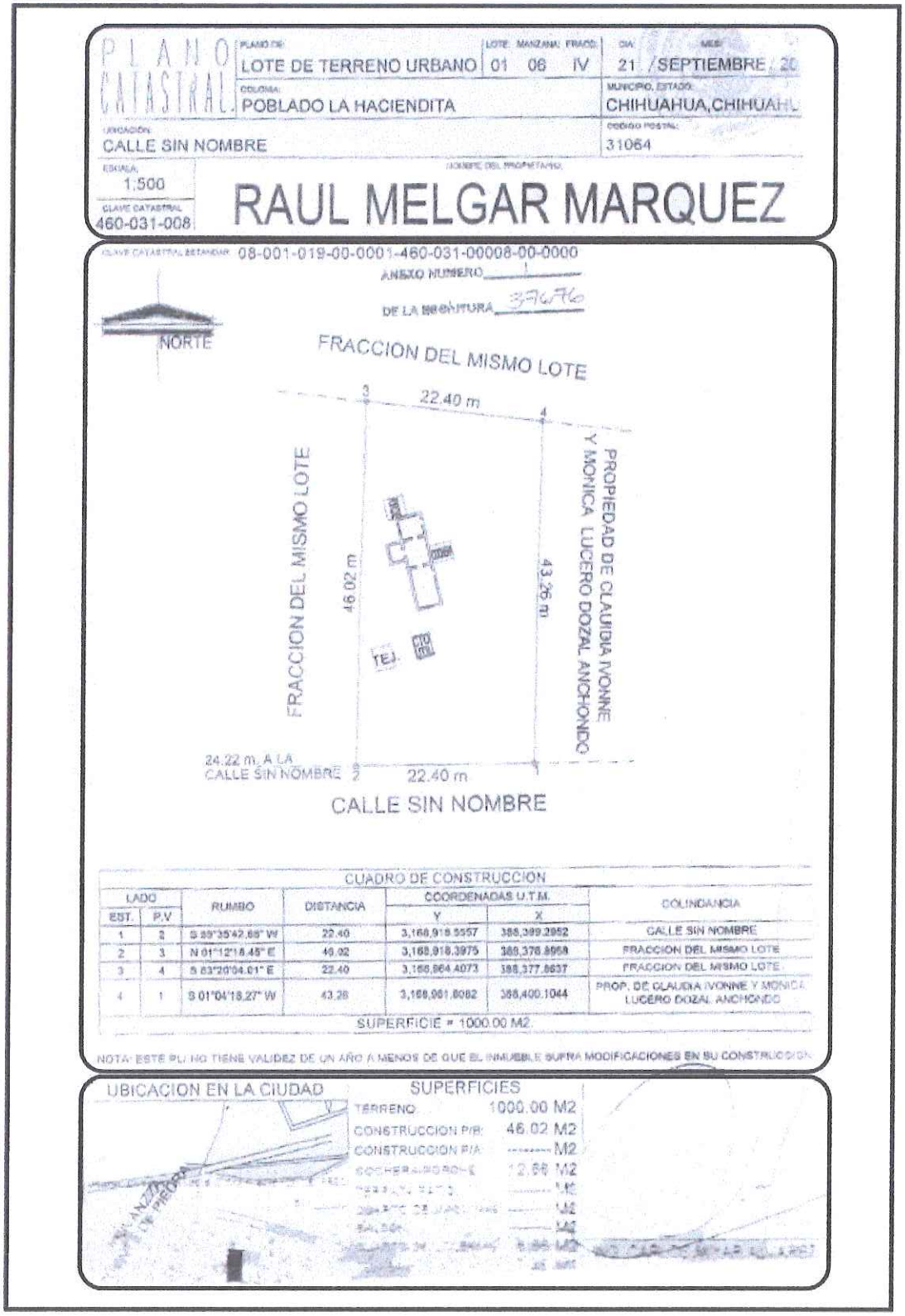
1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO

2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Sexta actualización. 2021.

En relación con lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de "Habitacional H+60". **Ver imagen 65.**

Imagen 65.- Polígono del predio de estudio, según escrituras.



Fuente: Proporcionado por el promotor 2022.

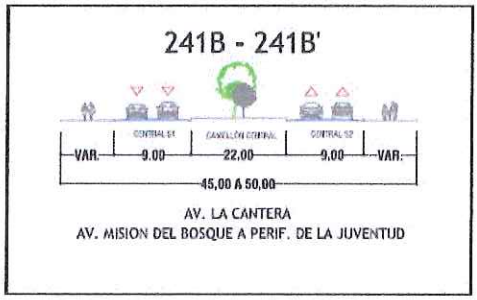
Vialidad.

En relación con la vialidad, se pretende aprovechar el frente a Calle Catedral de Guanajuato, para el aprovechamiento del Uso de Habitacional H+60, propuesto para el predio de estudio, para promover el acceso a la vía pública existente. Esto mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad. Esta situación, no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo que la actividad productiva existente, para el uso Habitacional H+60,con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

Actualmente, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 Sexta Actualización, establece a la Av. Cantera con una sección vial de 23.50 m. con dos carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales, dicha vialidad sirve de acceso principal dentro del área de estudio y que deberá respetar como alineamiento el predio de estudio en el tramo donde se localiza. Las secciones viales de Av. Cantera son viables para el aprovechamiento Mixto Moderado solicitado. Este uso no generaría afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

La Av. Cantera; vialidad Primaria con sección de 45.00 a 50.00 m, de cuatro carriles de circulación, y banquetas peatonales con sección variable, da acceso al predio de estudio, y lo comunica con Calle Catedral de Guanajuato. **Ver Imagen 66.**

Imagen 66. Vialidad Colectora, Av. Cantera



Fuente: Elaboración PDU 2040

Infraestructura.

El abastecimiento de agua potable se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a los fraccionamientos y colonias, para ello se cuenta con pozos de extracción rebombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio de estudio. El consumo está sujeto al aprovechamiento de este, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio corresponde a las obras de urbanización de las colonias, así como de los fraccionamientos generados en años recientes. Loscolectores existentes captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales.

La distribución de energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de alta tensión 115 kva, sobre la Av. Industrias, localizada a 1.3 km al oeste del predio de estudio, con trayectoria al norte-sur; y su continuación por Av. Industrias. Se cuenta con una subestación eléctrica poniente ubicado en la C. Ma. Elena Hernández y Av. Industrias, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio de estudio, motivo del presente estudio técnico para cambio de uso de suelo.

Uso de suelo.

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60 para el predio urbano ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al suroeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 1000.00 m2 de terreno, se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado, se fundamenta en los artículos **74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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:

XII. 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.

XIII. 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.

XIV. 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 del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XV. 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 de este con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XVI. 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.

XVII. 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.

XVIII. 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.

XIX. 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 de este, 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.

XX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez 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.

XXI. 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.

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 de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el 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.

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

IV. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
V. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
VI. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;
Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:
IV. No se modifique el Límite del Centro de Población,
V. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

I. 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.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de planificación se orienta a promover el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 establecido por el PDU240 (PDU visión 2040), a una porción del predio de estudio a Habitacional H+60, colindante a Calle Catedral de Guanajuato, del Poblado la Haciendita, al Suroeste de la ciudad de Chihuahua.

El uso de suelo propuesto **Habitacional H+60** es similar al uso existente en algunos predios cercanos al predio, de conformidad con la zonificación secundaria y las disposiciones normativas en la "*Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar*" contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

La presente solicitud de cambio de uso de suelo se sustenta en el **74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, y de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua en cuanto al aprovechamiento urbano de los predios subutilizados, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y que cubren las necesidades para el desarrollo de usos mixtos, complementarios con los ya existentes.

La propuesta de uso de suelo Habitacional propuesto destaca el aprovechamiento al que estará sujeto el predio de estudio debido a la colindancia con calle Catedral de Guanajuato, además de aprovechar la infraestructura existente para el desarrollo de actividades productivas que atienda la demanda de empleo en las áreas habitacionales colindantes al predio como son: Fraccionamientos Cantera I, III, V, Cantera del Pedregal, Misión del Bosque Etapa I, los cuales son complementarios con los usos habitacionales colindantes al predio.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el aprovechamiento del predio para actividades productivas, 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 PDU, visión 2040; en cuanto a dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida, ya revisados en el apartado de Normatividad.

Objetivo general

El presente estudio plantea como objetivo general obtener la autorización de cambio de uso de suelo mediante la modificación al PDU visión 2040, vigente, que permita el aprovechamiento del suelo, con uso Habitacional H+60 similar a los existentes en los predios cercanos al predio, lo que permite la convivencia con el uso habitacional de la zona conformado por los diversos fraccionamientos, y el aprovechamiento del predio, que favorezca el desarrollo de la zona mediante la consolidación de predios colindantes a Calle Catedral de Guanajuato, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Habitacional H+60, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de DesarrolloUrbano de la ciudad de Chihuahua, mediante las estrategias siguientes:

- La convivencia del uso de suelo de Habitacional H+60 propuesto, con la vivienda existente, permite satisfacer las necesidades de empleo de la población que habita en los fraccionamientos y colonias existentes dentro del polígono de análisis.

- Lograr el mejor aprovechamiento de los predios en la zona, provistos con servicios e infraestructuras localizados sobre la calle Catedral de Guanajuato, fomentando la consolidación de la zona,y la integración del sitio, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve lavisión de PDU 2040.

Usos de suelo

El uso de suelo predominante en torno al predio de estudio es Habitacional,asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, en su sexta actualización,sin embargo, los predios cercanos son de tipo "Habitacional H35", "Habitacional H60", "Equipamiento", "Comercio y Servicios", "Mixto Moderado", dichos usos cubren la demanda de Usos Mixtos para satisfacer las necesidades de consumo, o empleo entre otros.

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional H+60** permite atender de manera adecuada la disposición normativa respecto de la ocupación que se genere al interior del predio,y que resulta compatible con el uso Habitacional predominante en la zona, cuyo frente a la vialidadPrimaria Av. Cantera que cruza la zona.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo **Habitacional H+60** se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la Calle Catedral de Guanajuato, en una zona donde existen otros predios con usos de suelo Habitacional H60 similares al solicitado, lo cual permite incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

La autorización del cambio de uso de suelo a Habitacional H+60 confirmará la gestión del servicio ante el organismo operador del servicio de agua potable, según el consumo que se prevea genere esta actividad, durante la etapa de funcionamiento.

El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, en que se ubica el predio de estudio con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 12-14 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y fraccionamientos habitacionales colindantes de donde se localiza el predio de estudio.

El desalojo de las aguas servidas se realiza a través de la red de drenaje sanitario con colectores con diámetros de 30 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias existentes en el polígono de estudio.

La distribución de energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de alta tensión 230 kva, sobre la Av. Cantera, localizada a .500 km al oeste del predio de estudio, con trayectoria al norte-sur; y su continuación por Periférico de la Juventud. Se cuenta con una subestación eléctrica poniente ubicado en la subestación la Palma CFE, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio de estudio, motivo del presente estudio técnico para cambio de uso de suelo.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de Habitacional H45 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo "Habitacional H+60", permitirá la ocupación del suelo que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia con relación al predio de estudio es Av. Cantera, y Av. Misión de Bosque, y que favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento productivo que da frente al predio a través de la Calle Catedral de Guanajuato, sin generar impactos a su funcionamiento, ya que comunica esta zona con otros destinos al norte y sur de la ciudad a través de vialidades como el Periférico de la Juventud.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el cambio de uso de suelo no modifica la estructura vial existente en torno al predio de estudio, ya que al tener establecido el alineamiento con respecto a la Calle Catedral de Guanajuato, por lo que no generar impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto será definida 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 que, a efecto del aprovechamiento urbano, se promueva en la etapa de desarrollo del predio, así como el esquema de accesos y salidas por la Calle Catedral de Guanajuato.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizables servidas con infraestructuras y equipamientos promuevan el desarrollo sustentable de la ciudad, por ello se pretende dar un aprovechamiento al predio de estudio, mediante obtención del uso de suelo **"Habitacional H+60"**, atendiendo así, los requerimientos normativos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible parael Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, y las del propio Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua", y de las regulación federales en la materia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su Sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio localizado colindante a Calle Catedral de Guanajuato, al Oeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de **1000.00m2** de superficie en predio, y se promueve para obtener el uso de suelo "**Habitacional H+60**", de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, se promueve que el uso de suelo para el predio sea "**Habitacional H+60"**, similar con los giros existentes en lotes cercanos al predio de estudio, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con ello se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante la consolidación, 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.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Constancia de Zonificación que acredite el uso de suelo **Habitacional H+60,** autorizado para el predio de estudio, ubicado en Fracción IV Lote 01 Manzana 6 Zona 1 del Poblado La Haciendita, al Oeste de la ciudad de Chihuahua.

El predio de estudio se ubica en el Poblado la Haciendita localizado al Oeste de la ciudad de Chihuahua, en una zona en proceso de consolidación, así como la existencia de diversos predios baldíos, sin embargo, la zona cuenta con una traza urbana que promueve el desarrollo ordenado, así como la ocupación del suelo con fraccionamientos habitacionales, aprobados por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, de acuerdo con la estrategia de ocupación del suelo para la zona, y según las políticas de crecimiento del PDU, visión 2040.

VI.ANEXO GRÁFICO

PLANOS

DIAGNÓSTICO

Plano: Diagnóstico_01 Medio construido-Uso de suelo actual

Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda

Plano: Diagnóstico_03 Edafología.

Plano: Diagnóstico_04 Geología.

Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial.

Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales.

Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable.

Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.

Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.

Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.

Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.

Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.

Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.

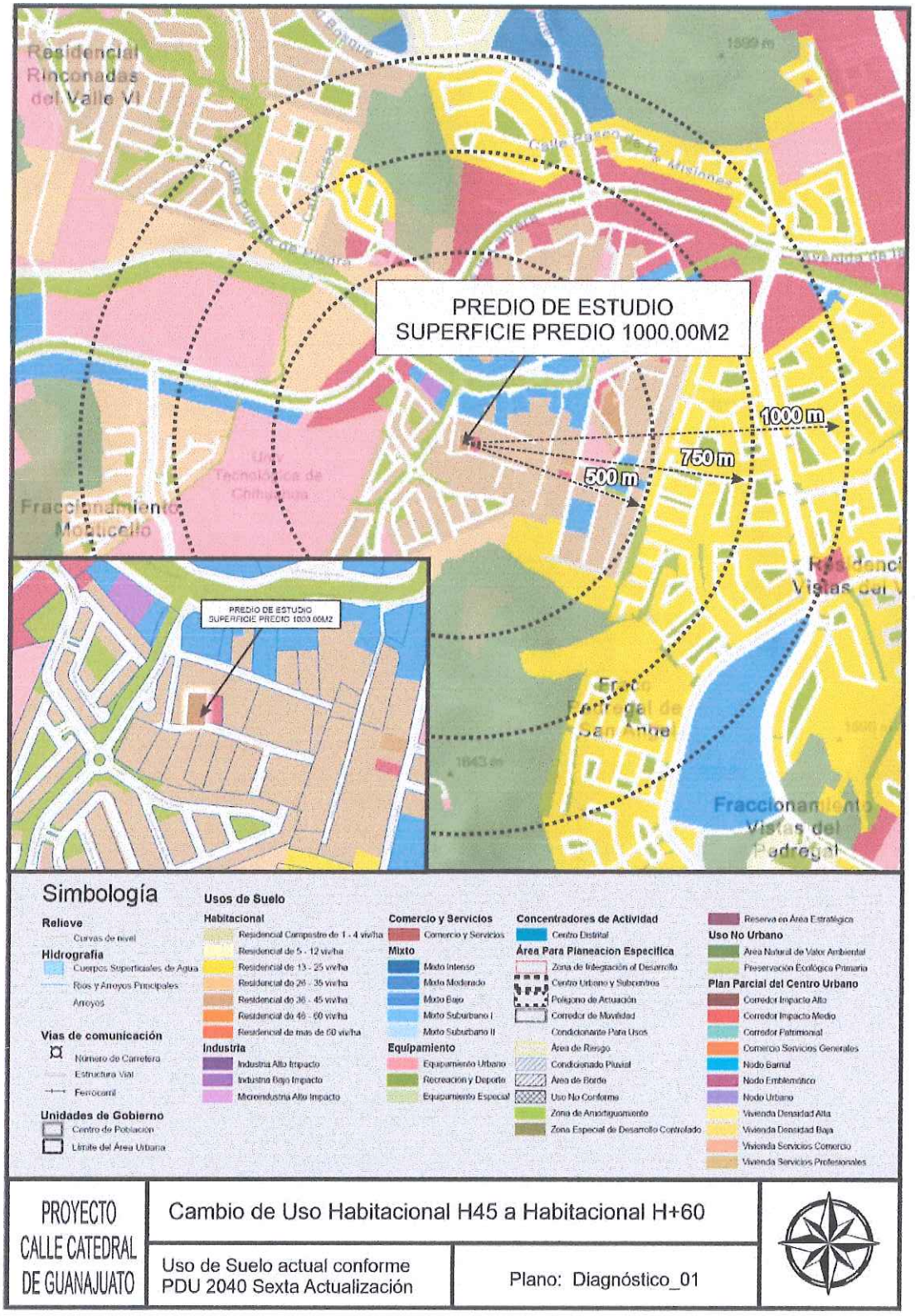
Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.

Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.

ESTRATEGIA

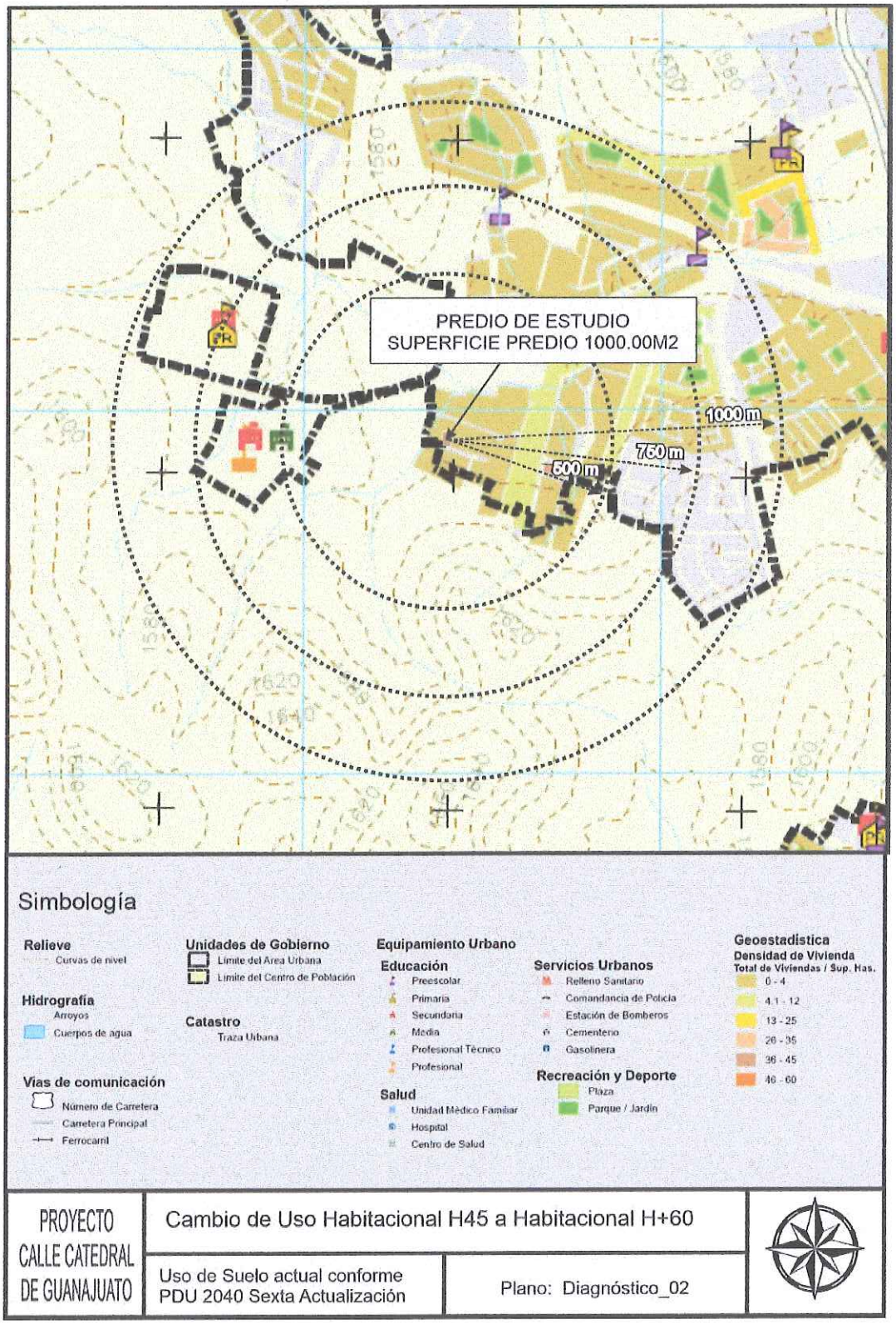
Plano: Estrategia_01 Uso Suelo Propuesta

Imágen 67. Plano: Diagnóstico_01 Uso Suelo Actual.



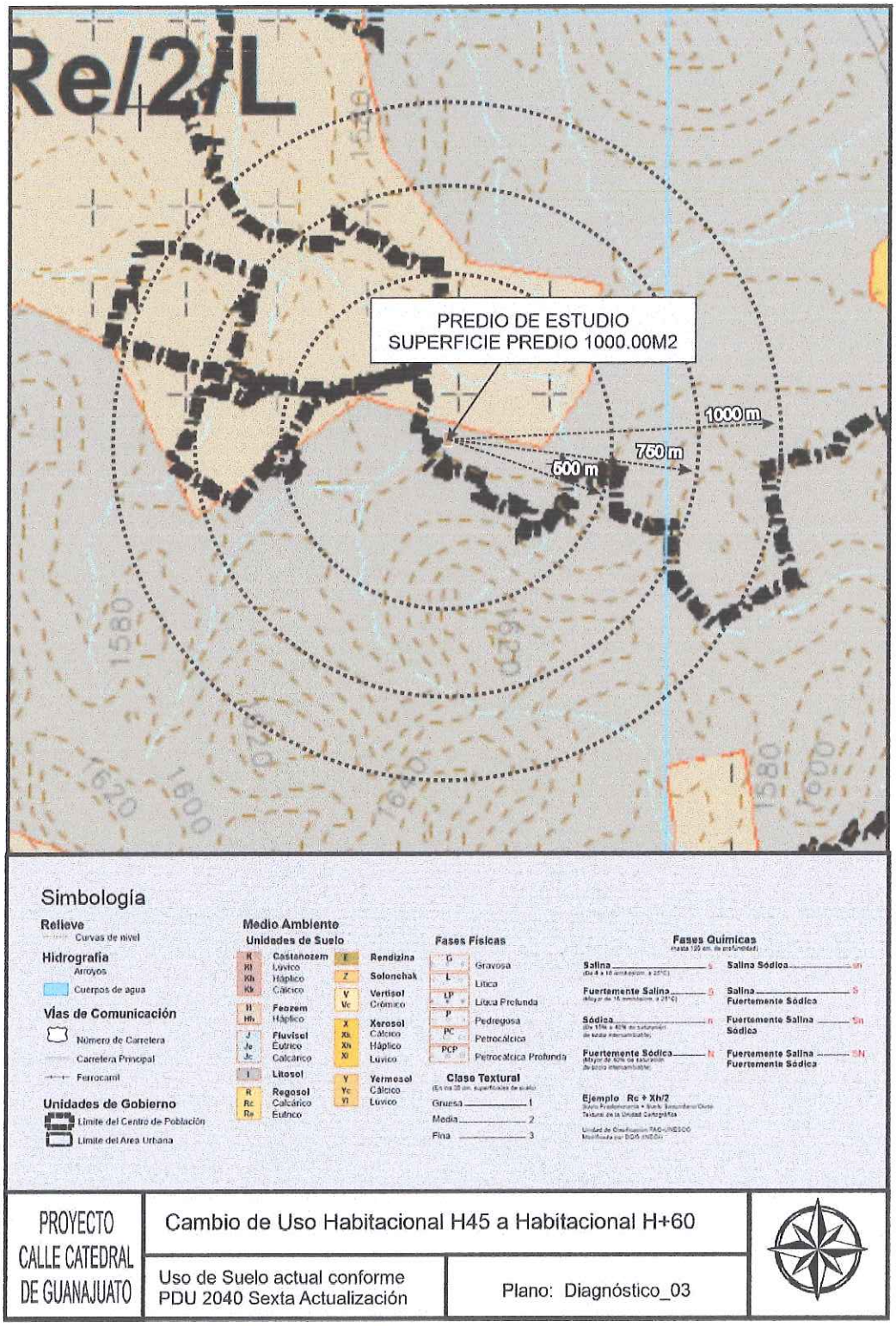
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 68. Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda.



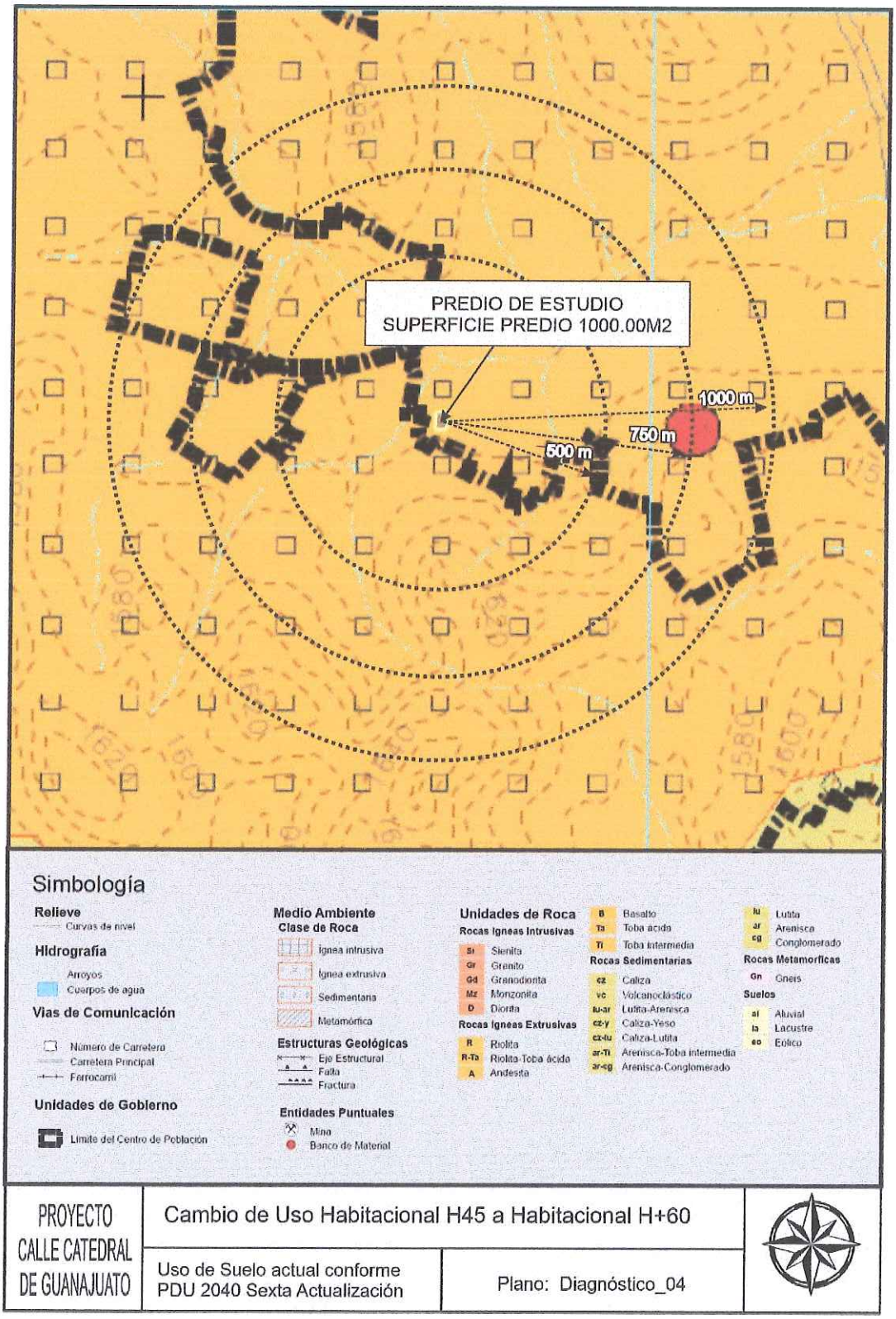
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 69. Plano: Diagnóstico_03 Edafológica



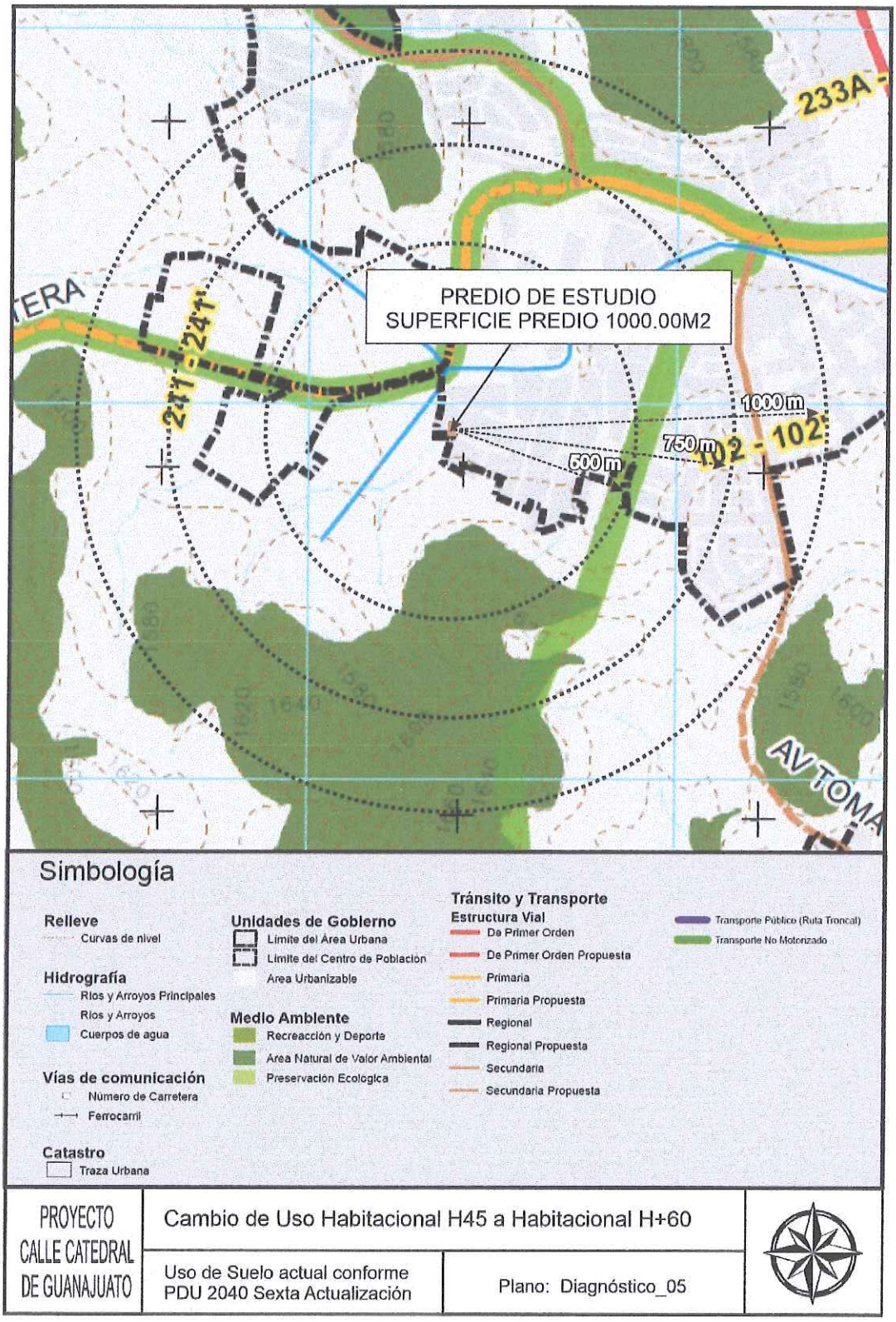
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 70. Plano: Diagnóstico_04 Geología



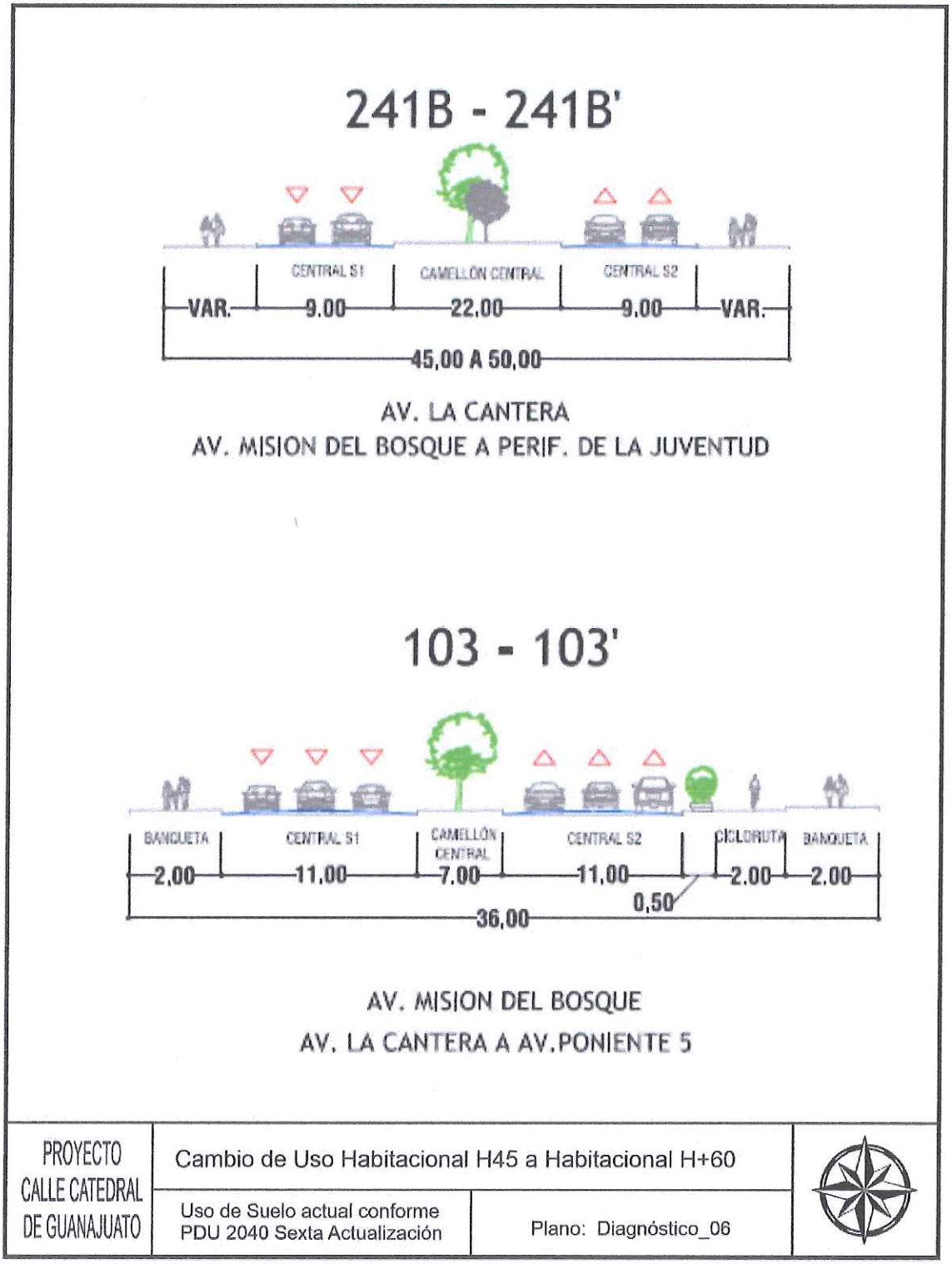
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 71. Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial



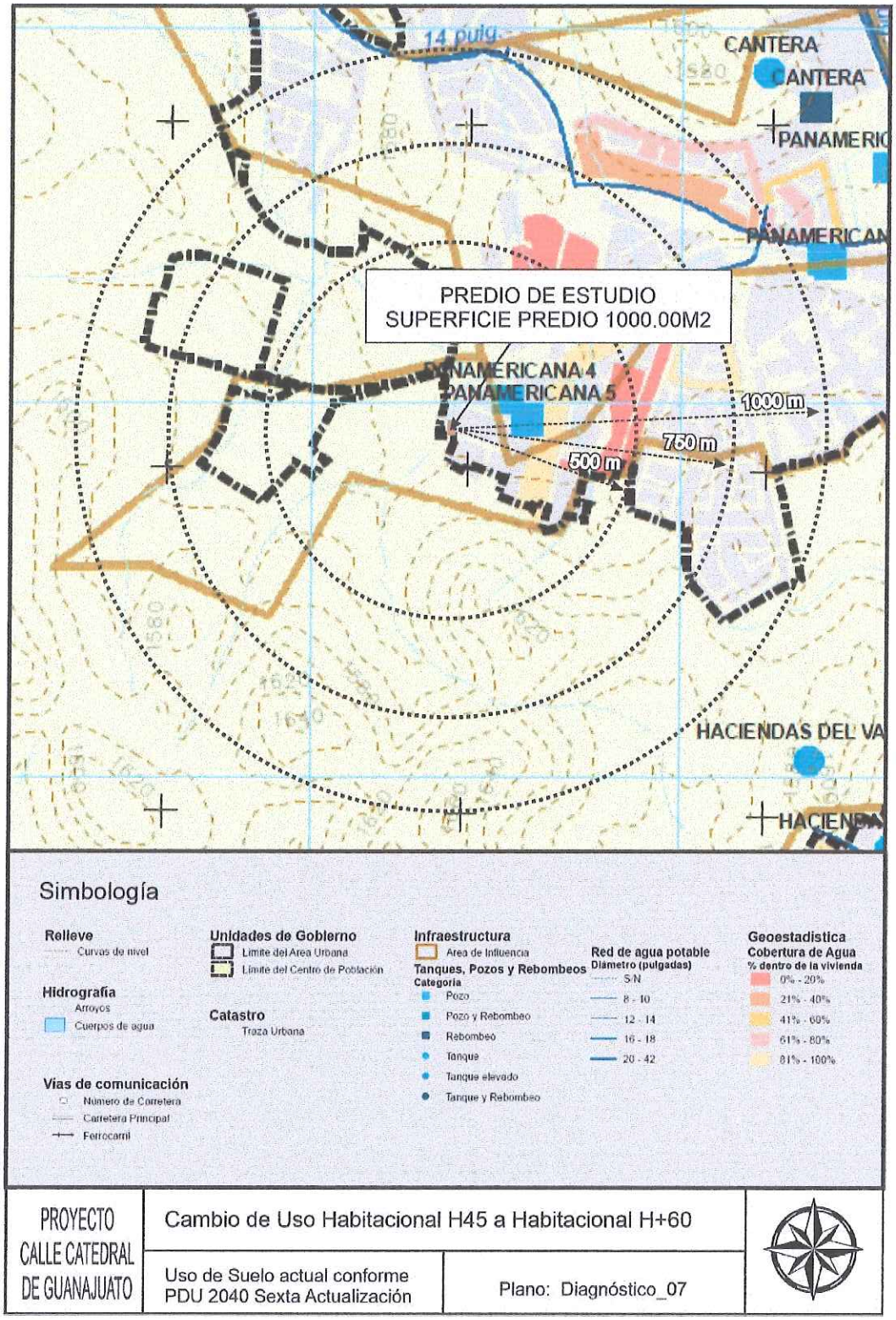
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 72. Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales



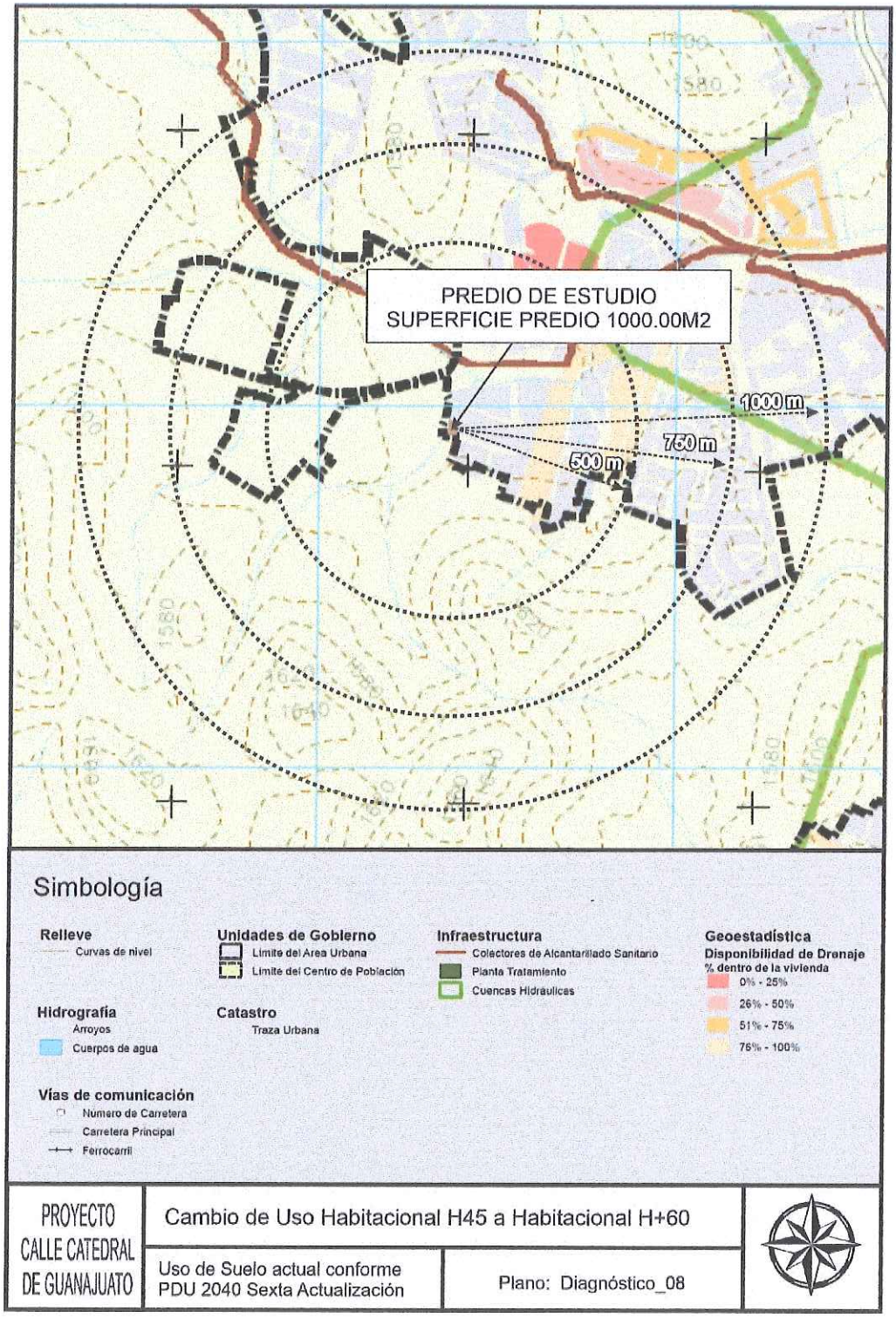
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 73. Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable



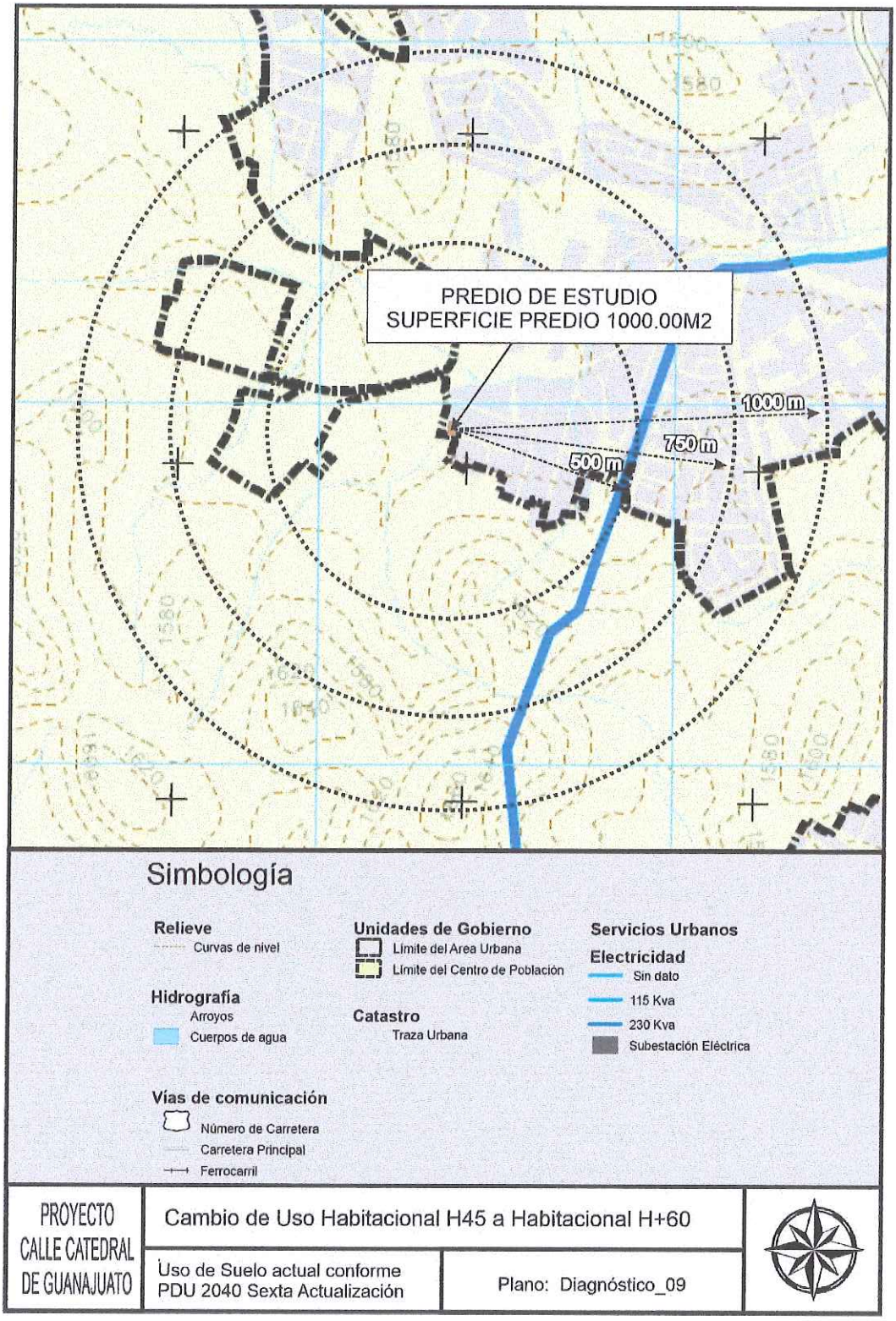
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 74. Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.



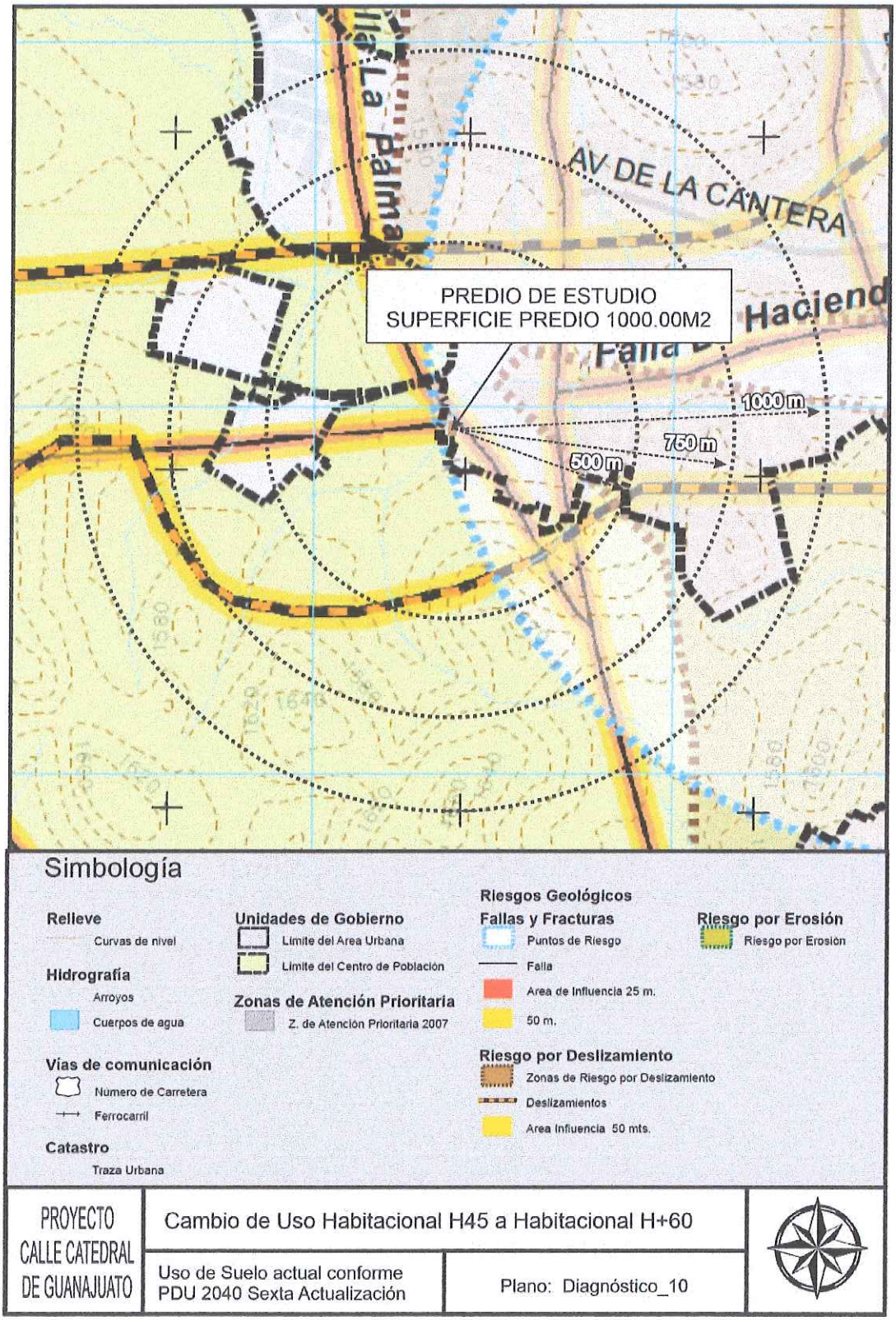
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 75. Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.



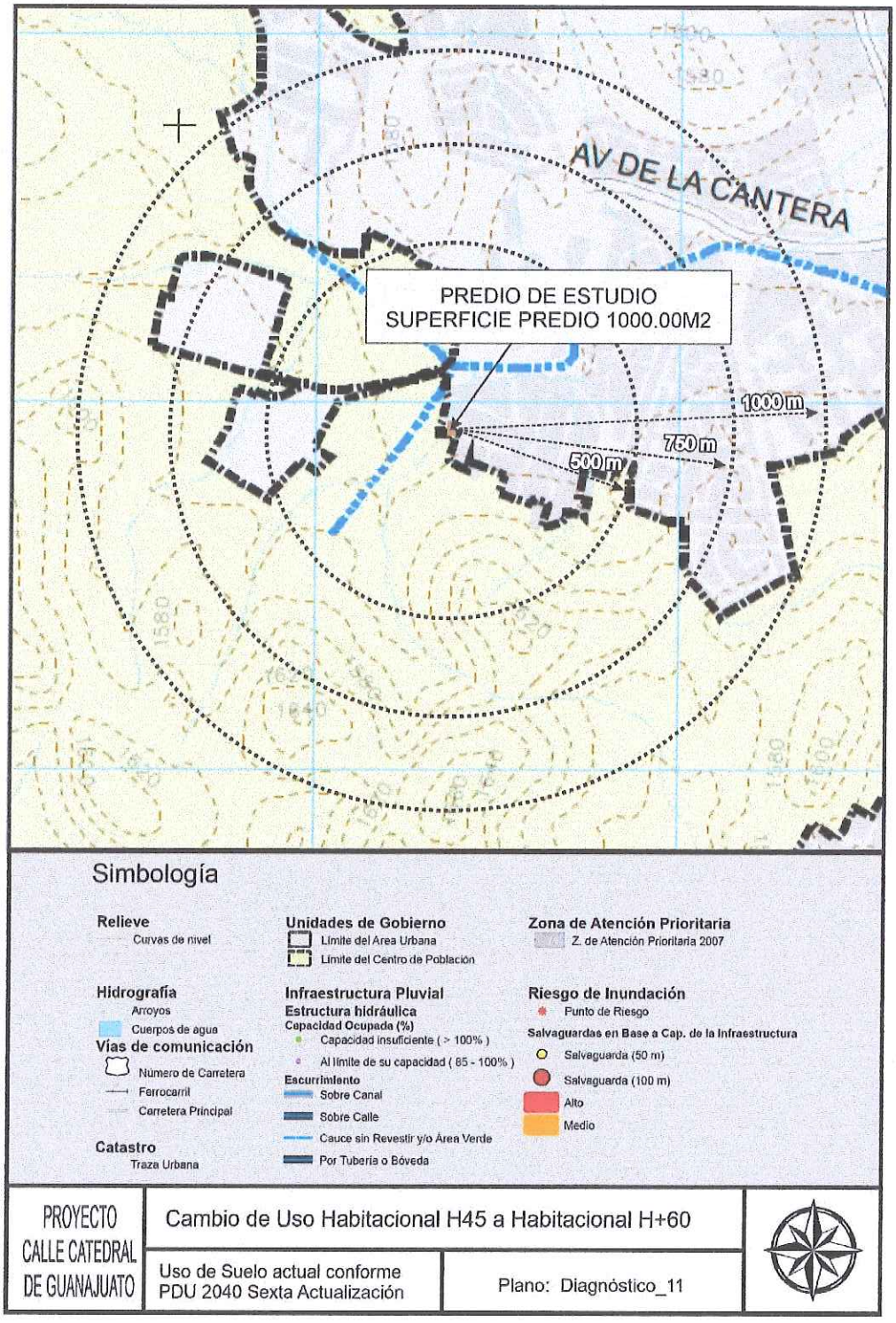
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 76. Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.



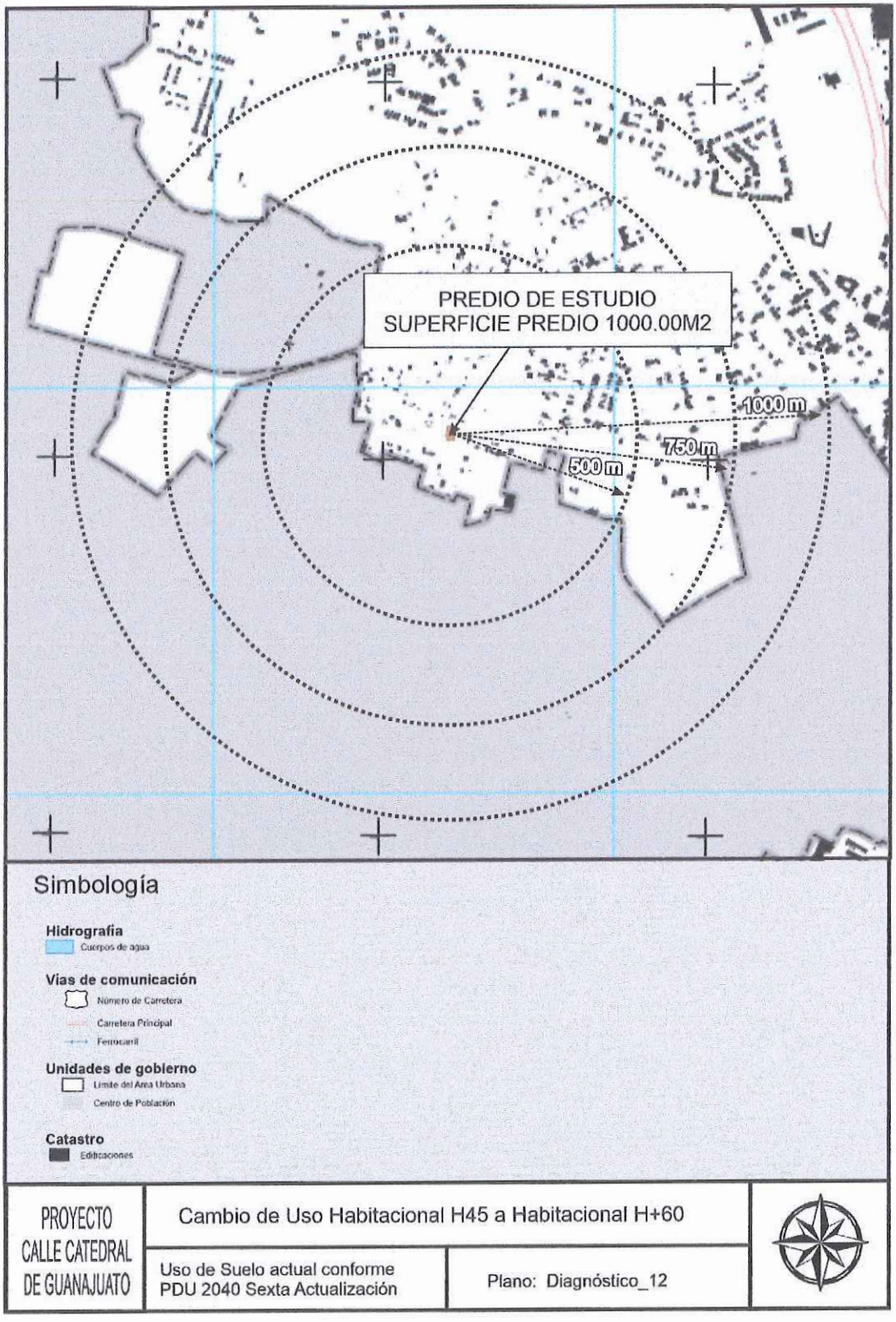
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 77. Plano: Diagnostico_11 Riesgo Hidrometeorológico



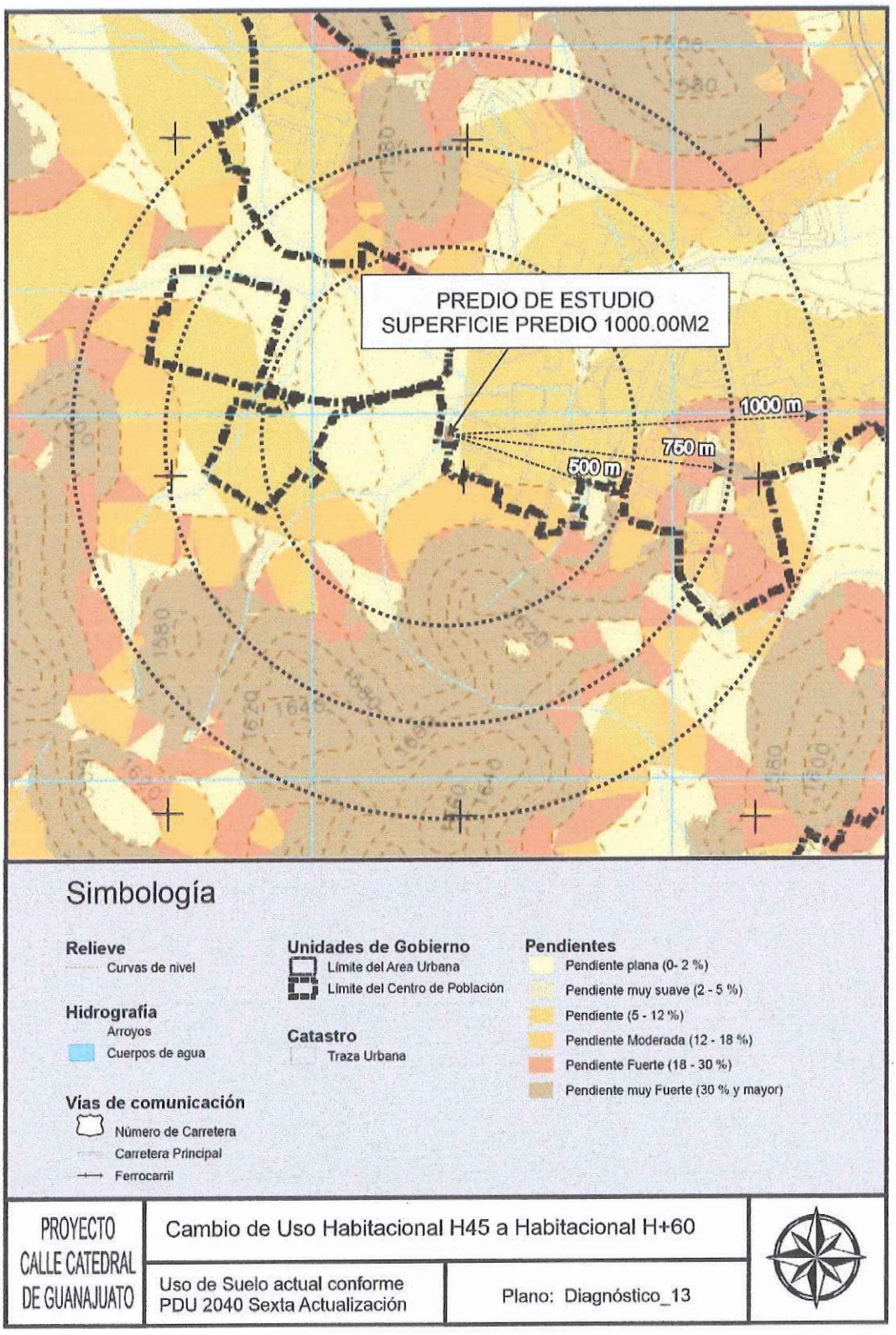
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 78. Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.



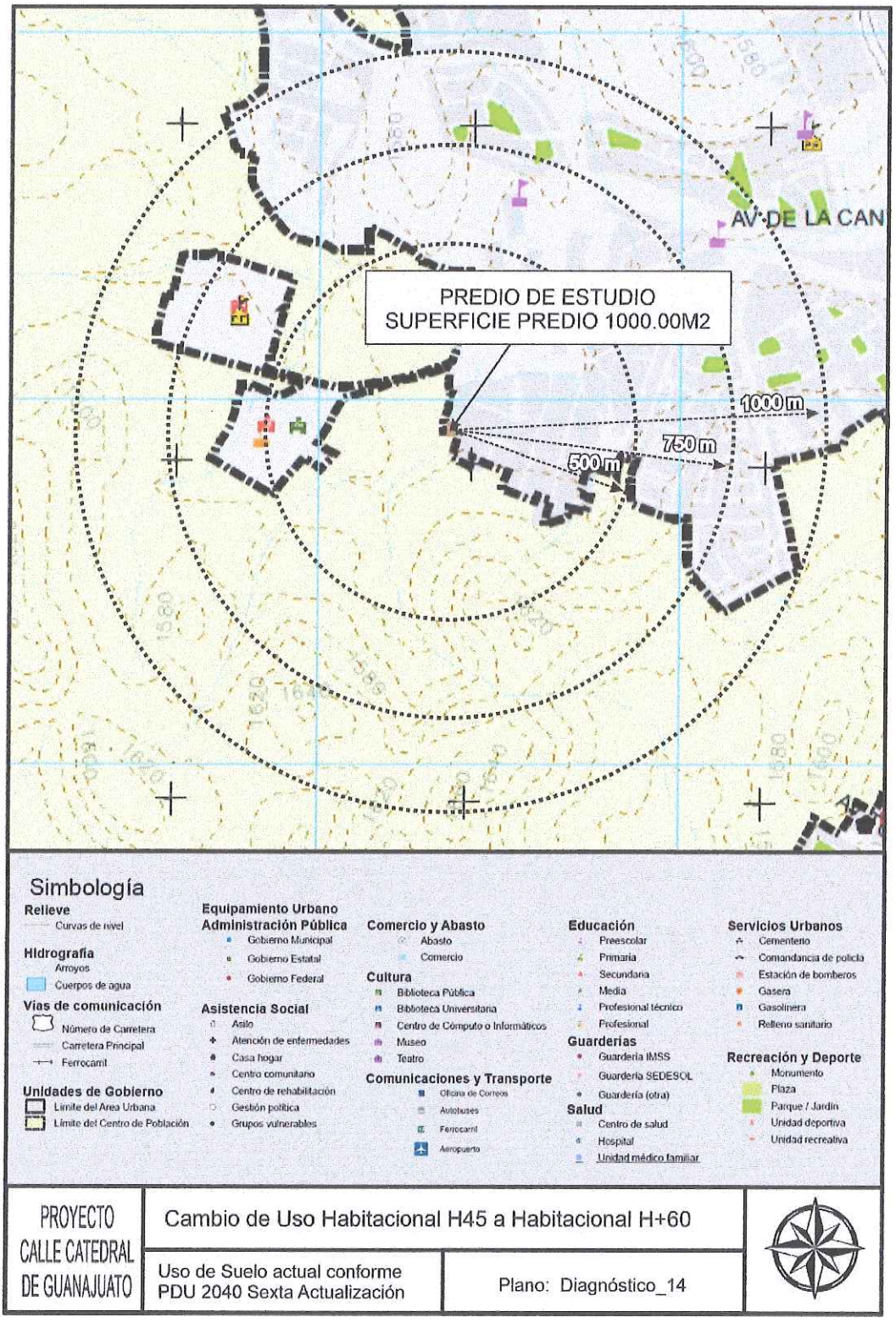
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 79. Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.



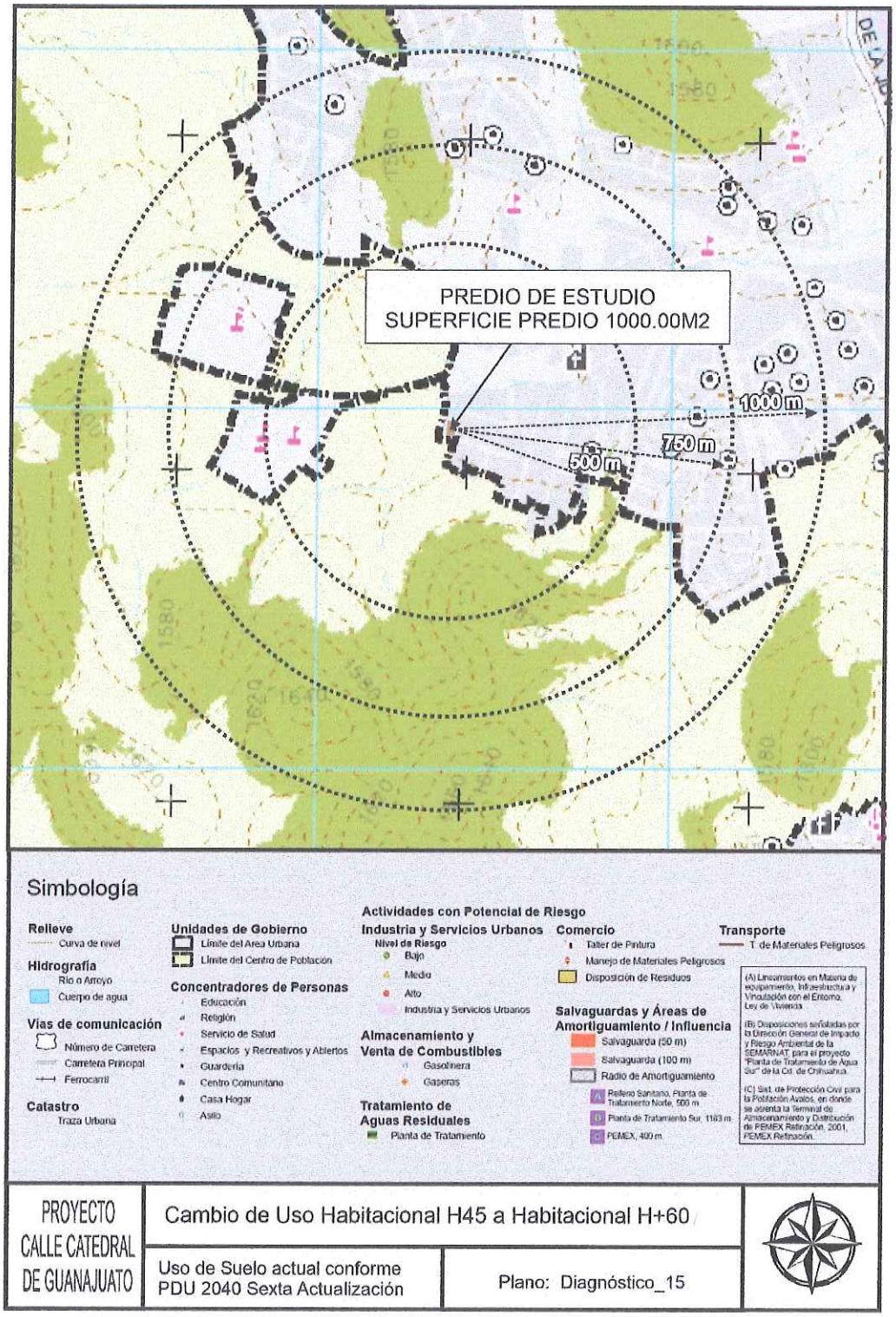
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 80. Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.



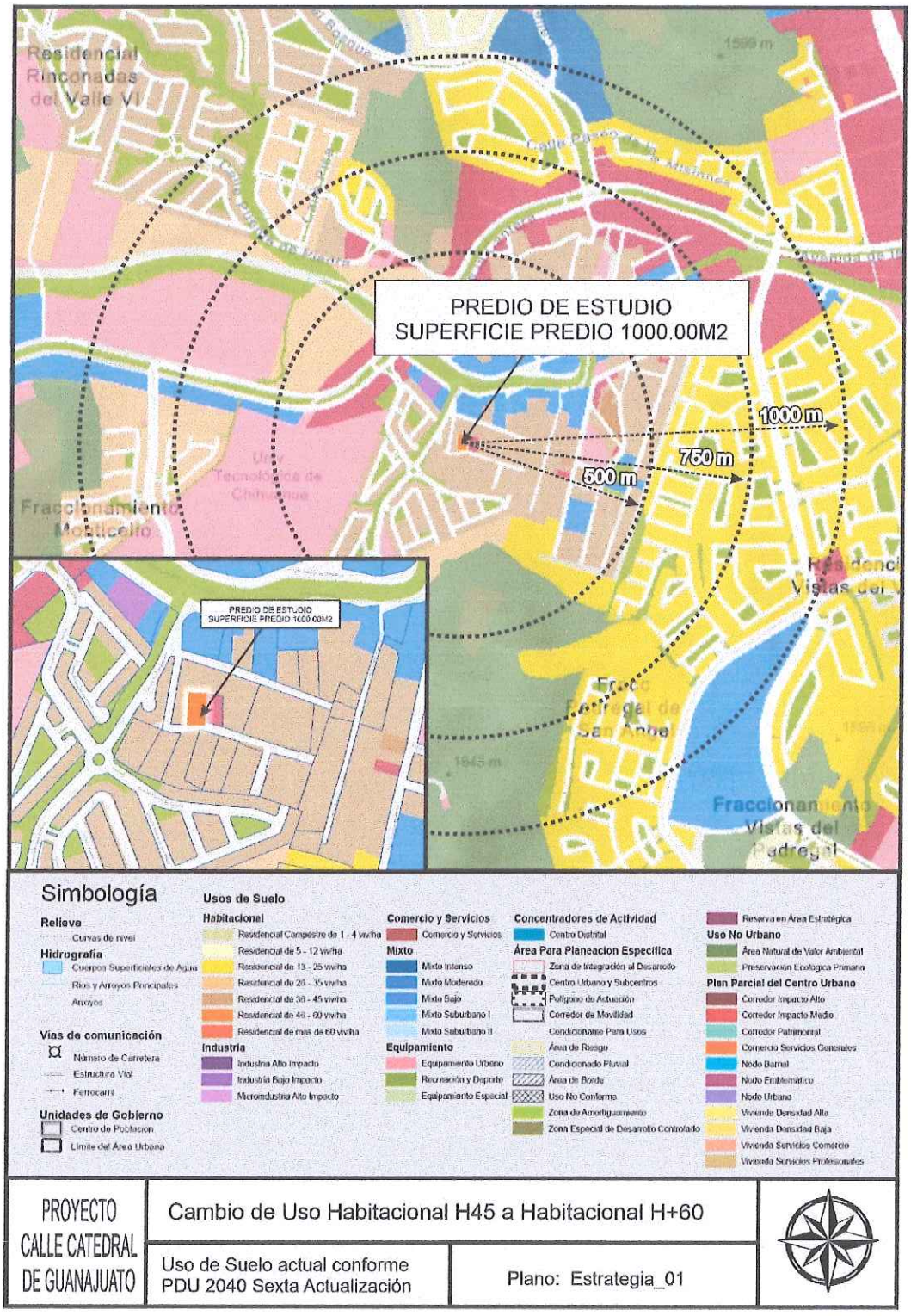
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

Imágen 81. Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización

Imágen 82. Plano: Estrategia_01 Uso de suelo Propuesto.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta actualización.

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. Nueva Ley DOF28-11-2016
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. Sexta Actualización.2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

VIII. CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Mtro. Gabriel Martin Juárez Valdéz
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Arq. Adriana Diaz Negrete
Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
Dr. Carlos R. Hernández Velasco

CONSULTOR
MDU. Anna Izbel Rivera Ortega

ANEXOS

1.- Acreditación de Propiedad

2.- Plano catastral

3.- Identificación promotor

1. ACREDITACIÓN DE PROPIEDAD

CONTRATO DONACIÓN

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.

----------PROTOCOLO ----------
-VOLUMEN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS
----------NUMERO TREINTA Y SIETE MIL ----------
----------SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE----------

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los veintiocho dias del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, ante mí, Licenciado **HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ**, Notario Público Número Ocho, para este Distrito Judicial Morelos, comparecieron por una parte, el señor **JOSE OLIVERIO RAMOS COBOS** como el **"DONANTE"** y por la otra parte, la señora **GUADALUPE CECILIA ANTILLON DOMINGUEZ** como **"LA DONATARIA"** y expusieron.----------

Que es su voluntad hacer constar por medio de esta escritura un **CONTRATO DE DONACION PURA Y SIMPLE**, el cual sujetan al tenor de las siguientes Declaraciones y Cláusulas: ----

----------D E C L A R A C I O N E S :----------

PRIMERA.- Declara el señor **JOSE OLIVERIO RAMOS COBOS:** ----------

a).- Que es dueño y se encuentra en posesión del **50% cincuenta por ciento** del **Lote de terreno urbano y construcciones sobre el edificadas, que se identifica como fracción IV cuatro romano del lote número 1 uno de la Manzana 6 seis de la Zona 1 uno, del Poblado La Haciendita, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 mil metros cuadrados,** con las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 22.40 veintidós metros cuarenta centímetros, con la Calle sin nombre; por su costado derecho, 46.02 cuarenta y seis metros dos

COTEJADO

CONTRATO COMPRA - VENTA

NOTARIO PÚBLICO NUMERO 8
CHIHUAHUA, CHIH.

----------PROTOCOLO----------
-VOLUMEN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS
----------NUMERO TREINTA Y SIETE MIL ----------
----------SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS----------

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los veintiocho días del mes de Septiembre del año dos mil veintiuno, ante mí, Licenciado **HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ,** Notario Público Número Ocho, para este Distrito Morelos, compareció el señor **JOSE OLIVERIO RAMOS COBOS,** como la parte vendedora y por la otra parte, el señor **RAUL MELGAR MARQUEZ,** como la parte compradora y expusieron: ----------

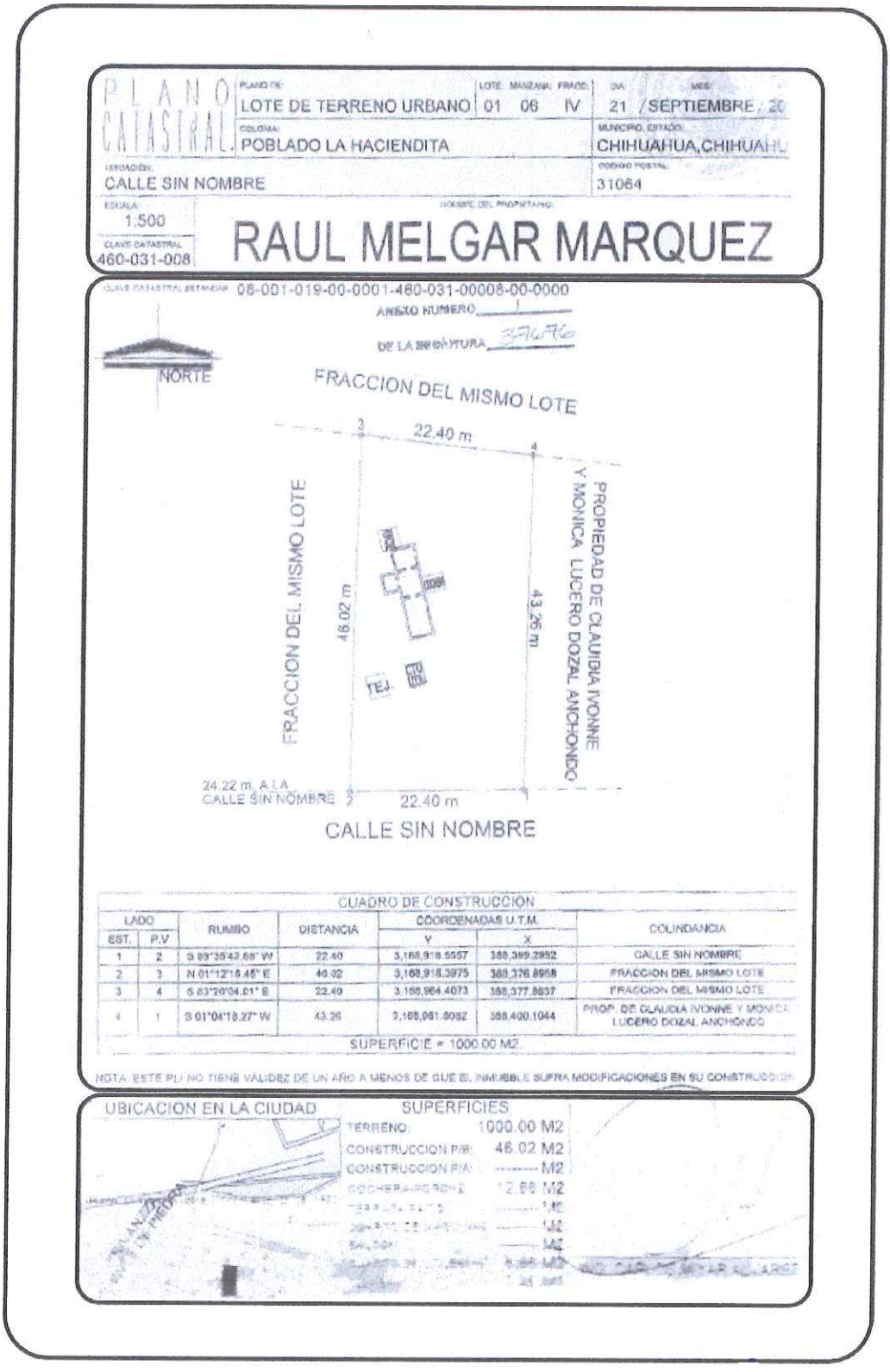
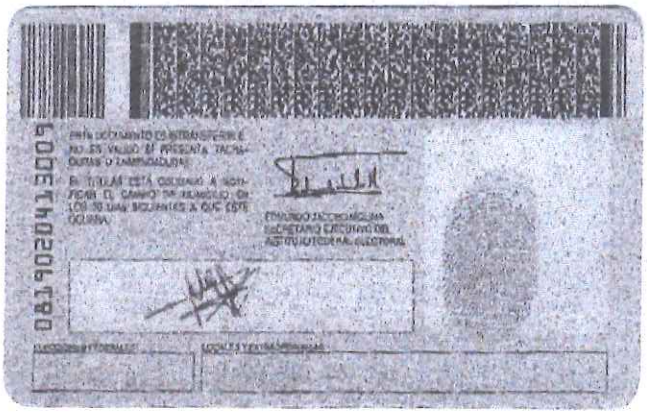
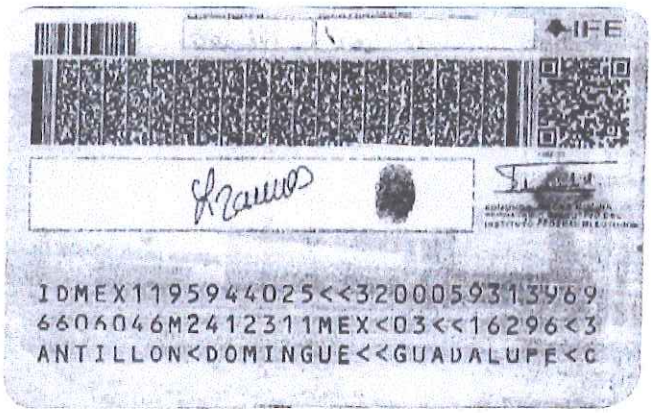
Que han convenido en celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual sujetan al tenor de las Declaraciones y Cláusulas siguientes:----------

----------D E C L A R A C I O N E S :----------

PRIMERA.- Manifiesta el señor **JOSE OLIVERIO RAMOS COBOS:** ----------

a).- Que es propietario y se encuentra en posesión del **50% cincuenta por ciento del Lote de terreno urbano y construcciones sobre el edificadas, que se identifica como fracción IV cuatro romano del lote número 1 uno de la Manzana 6 seis de la Zona 1 uno, del Poblado La Haciendita, de este Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de 1,000.00 mil metros cuadrados,** con las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 22.40 veintidós metros cuarenta centímetros, con la Calle sin nombre; por su costado derecho, 46.02 cuarenta y seis metros dos centímetros, con fracción del mismo lote; por su espalda, 22.40 veintidós metros cuarenta centímetros, con fracción del mismo lote; por su costado izquierdo, 43.26 cuarenta y tres metros

2. PLANO CATASTRAL



3.-IDENTIFICACIÓN PROMOTOR