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 13 de julio de 2024. **No. 56**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 068/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

MÉNDEZ Y QUINTA

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 068/2024

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 diez de enero del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Méndez y Quinta"**, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en esta ciudad, con superficie de **188.41** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 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 marzo del año dos mil veinticuatro.

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. 01/2024

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 10 de enero del año 2024, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. María Guadalupe López Ramírez, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Méndez y Quinta", en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60... Al concluir la participación el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno el dictamen 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 la C. María Guadalupe López Ramírez.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Méndez y Quinta", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 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 doce días del mes de enero del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MÉNDEZ Y QUINTA"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. María Guadalupe López Ramírez,** en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Méndez y Quinta "**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** 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 27 de julio del año 2023, signado por la **C. María Guadalupe López Ramírez,** en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Méndez y Quinta"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** 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 "**Méndez y Quinta**", 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 27 de julio del año 2023, signada por la C. María Guadalupe López Ramírez;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de María Guadalupe López Ramírez;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,347** de fecha 23 de septiembre del año 2022, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 del Distrito Judicial Morelos, donde hizo constar un contrato de compraventa, que celebran por una parte María Teresa Solís Vargas, en su carácter de Única y Universal Heredera y albacea de la Sucesión intestamentaria a bienes de la señora María Hortensia Solís Vargas, a quien se le denominará como la parte vendedora y por la otra parte, la señora María Guadalupe López Ramírez, como la parte compradora, sobre la finca urbana destinada a casa habitación marcada con el numero 314 ubicada en la calle José Méndez Navarro, de la colonia Santa Rosa en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 metros cuadrados, registrado bajo el número 91 del Libro 6987 de la Sección Primera, con folio real 1018276 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-169702** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 25 de enero de 2023;
5. **Oficio DASDDU/622/2023** de fecha 22 de agosto 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;
6. **Oficio 429/2023** de fecha 07 de septiembre de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, con las siguientes observaciones:
    - El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha, mientras que el uso propuesto, Habitacional son "zonas de uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60 permite más de 46 a 60 viv/ha.
    - Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar", la compatibilidad con el uso habitacional H60 es permitido, conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.
    - Se recomienda a la Dirección se solicite al promotor, los análisis de impacto vial, impacto ambiental (incluir la visualización e impacto de los Residuos sólidos urbanos) y análisis de asoleamiento.
7. **Oficio DASDDU/623/2023** de fecha 22 de agosto 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;
8. **Oficio DDHE/1313/2023** de fecha 1 de septiembre del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo el Presidente Alberto Enrique Valenzuela;

9. **Oficio DASDDU/717/2023** de fecha 13 de septiembre del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa al C. Alberto Enrique Valenzuela, Presidente del Comité de Vecinos de la colonia Santa Rosa, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/715/2023** 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;
11. **Oficio SJ/DRPA/1023/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, por un lapso de diez días hábiles y retirado el día 28 de septiembre del presente año en curso;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de noviembre 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;
13. **Oficio DASDDU/1144/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 12 de diciembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/1144/2023 de fecha 12 de diciembre 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 dictaminando **PROCEDENTE el cambio de uso de suelo Habitacional H35 a Habitacional H60** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 46 celebrada el día 29 de noviembre 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 "Méndez y Quinta", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 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 la C. María Guadalupe López Ramírez.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Méndez y Quinta",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la colonia Santa Rosa, en la ciudad de Chihuahua con superficie de 188.41 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** 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 10 días del mes de enero del año 2024.

ATENTAMENTE:
LAS Y LOS INTEGRANTES DE 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 PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL C. MARÍA GUADALUPE LÓPEZ RAMÍREZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITAN LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MÉNDEZ Y QUINTA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE JUAN JOSÉ MÉNDEZ NAVARRO NO. 314, DE LA COLONIA SANTA ROSA, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON SUPERFICIE DE 188.41 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/1144/2023

Chihuahua, Chih., 12 de diciembre del 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Maria Guadalupe López Ramírez,** en su carácter de **propietario del predio ubicado en la Calle Juan José Méndez Navarro No. 314, de la Colonia Santa Rosa,** con una superficie total de **188.41m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Méndez y Quinta"** 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 **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **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 lo siguiente:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/622/2023 de fecha 22 de agosto de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Méndez y Quinta"** 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. 429/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Méndez y Quinta".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/623/2023 de fecha 22 de agosto 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/1313/2023 de fecha 01 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/717/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de la Col. Santa Rosa, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/715/2023 de fecha 13 de septiembre 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 Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1023/2023 de fecha 15 de septiembre 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 **"Méndez y Quinta"** fue presentado en la **Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre 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** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H60,** condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficio No. DASDDU/622/2023 de fecha 22 de agosto 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. 429/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/623/2023 de fecha 22 de agosto 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/1313/2023 de fecha 01 de septiembre de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio DASDDU/717/2023 de fecha 13 de septiembre de 2023 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos donde informa de alcance

del estudio.

9. Oficio No. DASDDU/715/2023 de fecha 13 de septiembre 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.
10. Oficio No. SJ/DRPA/1023/2023 de fecha 15 de septiembre de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria del día 29 de noviembre de 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Méndez y Quinta".

ATENTAMENTE

Chihuahua
Capital del trabajo y resultados

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JESÚS MANUEL SILVA GARCIA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL Y EVALUACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN AUSENCIA DEL SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 111 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN "MENDEZ Y QUINTA"

SOLICITUD CAMBIO USO DE SUELO HABITACIONAL H35 – HABITACIONAL H60

Giro: Departamentos

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro # 314 Col. Santa Rosa



Predio ubicado en:
Calle Juan José Méndez Navarro # 314 Colonia Santa Rosa
C.P. 31050 Chihuahua Chih.

Promotor
C. María Guadalupe López Ramírez

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

JULIO de 2023

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 de la Ciudad de Chihuahua (PDU), vigente, y que consiste en el cambio del uso asignado en el mismo PDU, para un predio ubicado en Calle Juan José Méndez Navarro #314 Colonia Santa Rosa en Chihuahua con uso **Habitacional H35** a uso **Habitacional H60, con Giro de Departamentos** similar al existente en predios existentes en su entorno inmediato, de la Colonia Arquitectos, Col. Bellavista, Col. Pacifico, Col. San Rafel, Col. San Fernando de la Ciudad de Chihuahua, Chih.

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 Chihuahua para el predio con uso de suelo Habitacional H35, 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 menor 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 H35 a Habitacional H60 con giro de departamentos** para el predio urbano ubicado en Calle Juan José Méndez Navarro # 314 Col. Santa Rosa con una superficie de terreno de **188.41m2** según escrituras y, 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 elaboren

proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
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:

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia de este con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia 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.

IX. 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.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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.

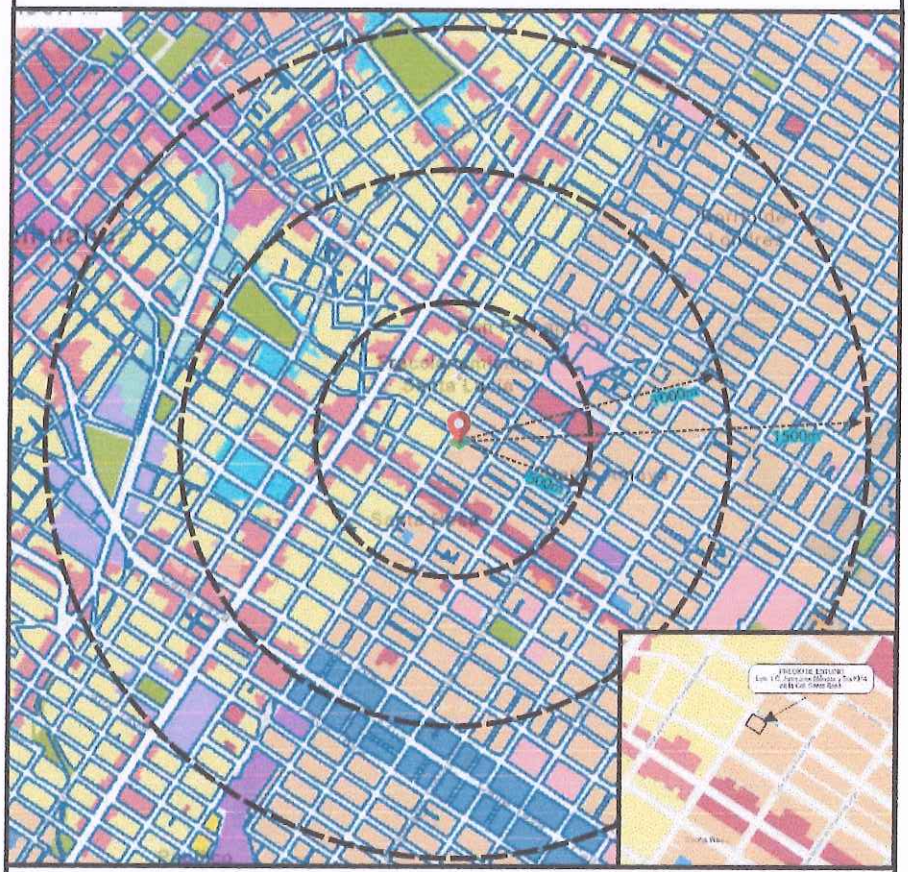
II - Antecedentes

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 en el uso de suelo de actual de **Habitacional H35 a Habitacional H60** para el predio ubicado en Calle Juan José Méndez Navarro #314 Col. Santa Rosa al este de la Ciudad de Chihuahua, de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso de Habitacional H60 solicitado, para el predio urbano que cuenta con servicios, con una superficie total de 188.41 m2 de superficie. **Ver Imagen 1.**

IMAGEN 1.- POLÍGONO DE ESTUDIO Y PREDIOS DE APLICACIÓN

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez y 5a #314
Col. Santa Rosa.



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

El análisis de las condiciones del sitio considera un radio de análisis de 1.5 kilómetro en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60, con Giro de Departamentos** En los predios colindantes al norte con Calle Quinta, al sur con Propiedad de Jesús Guzmán de Ramírez, al este con Propiedad de Rodolfo Escudero y al oeste con Calle Juan José Méndez Navarro, así como también dan 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: Col. Bellavista, Col. Pacifico, Col. San Rafel, Col. San Fernando, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35, usos de comercio y servicios, mixto intenso, Equipamiento, sobre la Avenida Independencia y Av. 20 de noviembre respectivamente. **Ver Imagen 2.**

IMAGEN 2.- PREDIOS DE ESTUDIO Y USOS COLINDANTES

PREDIO DE ESTUDIO
PREDIO : Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.

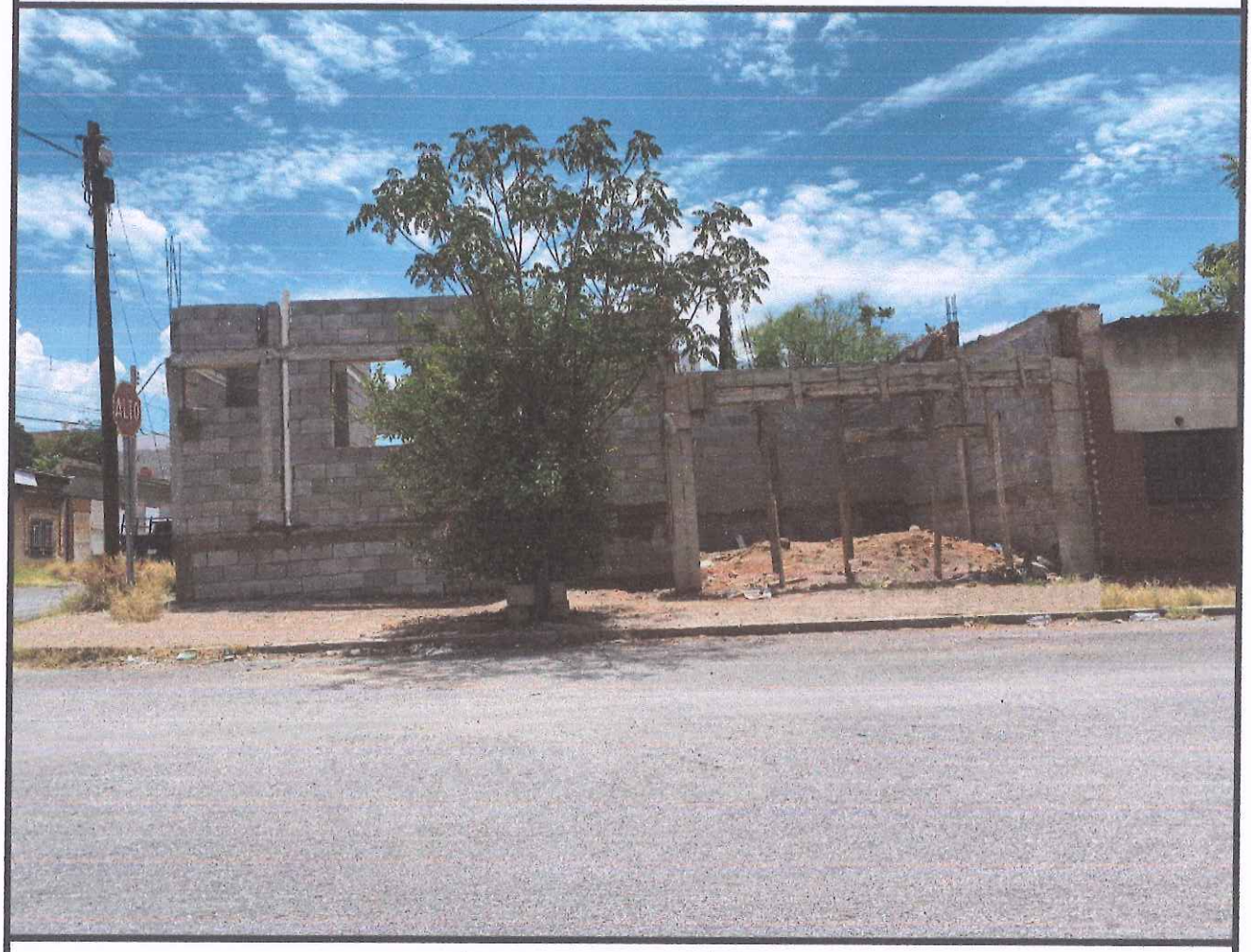


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Régimen de tenencia de la tierra

El Predio de análisis cuenta con ESCRITURAS número 5,347 Volumen 196 del notario público número 29 Víctor Eugenio Anchondo Santos, Distrito Morelos, todo esto por el lote de terreno marcada con el número 314 de la calle Juan José Méndez Navarro de la Colonia Santa Rosa al Oeste de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 188.41m2 de superficie en escrituras. **Ver Imagen 3.**

IMAGEN 3.- VISTA DEL PREDIO DE LA C. JUAN JOSÉ MÉNDEZ NAVARRO.



Fuente: Imagen del sitio

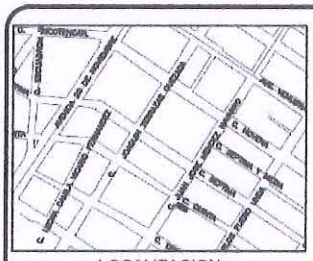
IMAGEN 4.- PLANO CATASTRAL DEL PREDIO DE ESTUDIO

PLANO CATASTRAL

Propiedad de:

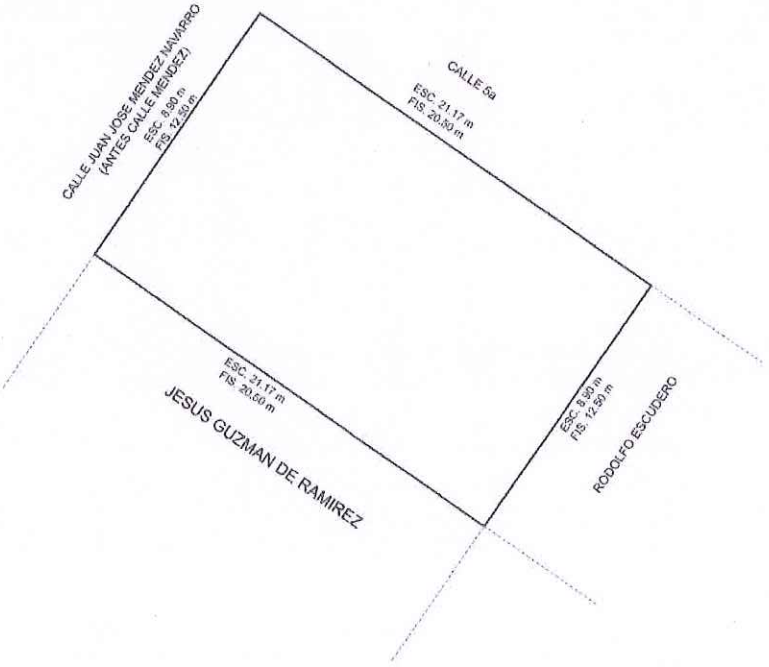
MARIA GUADALUPE LOPEZ RAMIREZ

Plano de: LOTE	Clave catastral: 016-011-001	SUP. TERRENO ESC.: 199.41 m² SUP. TERRENO FIS.: 256.25 m²
Ubicacion: CALLE JUAN JOSE MENDEZ (Antes Calle Mendez) No.314 (antes No. 310)	Clave catastral estandar: 08-001-019-00-0001-016-011-00001-00-0000	
Colonia: COL. SANTA ROSA	Municipio: CHIHUAHUA	Escala: 1:200



LOCALIZACION

NORTE



CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
ENERO DE 2023

ARQ. MAYRA TREJO GOMEZ
RCP 1709
Miembro de la Barra de Arquitectos
celular 614 1540856

Fuente.- Datos proporcionados por el promotor 2023

Estructura urbana.

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

El predio 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, como no es el caso del predio de estudio.

En esta zona predomina el uso habitacional con densidad H35, así como usos Comercio y Servicios, Mixto moderado, Equipamiento e industria de bajo impacto, 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. Independencia y Av. 20 de noviembre, así como equipamientos de tipo barrial, colonias, y de tipo urbano en el centro urbano. El predio se localiza al norte de la colonia Santa Rosa colindante con Calle Quinta y Calle Juan José Méndez Navarro.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la Avenida Independencia, ya que le permite vincularse con importantes vialidades urbanas como la Av. 20 de noviembre, así como vialidades regionales como Carretera Chihuahua - Cuauhtémoc que comunica directamente con la región suroeste y poniente del estado

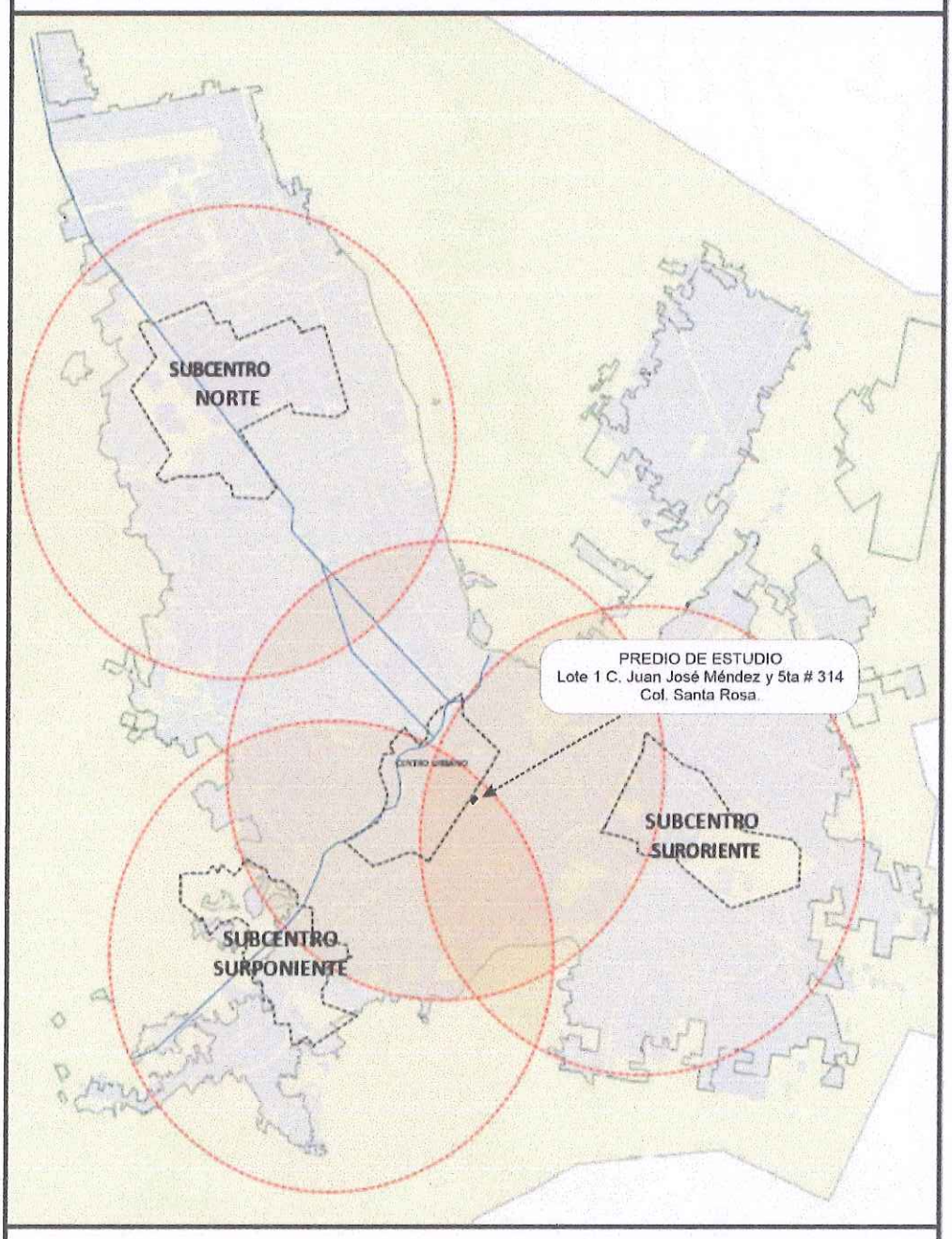
Este aprovechamiento productivo orientado a Habitacional H35 y Habitacional H60 contribuya proveer empleo a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo solicitado es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, y que se encuentra colindante a la vialidad de tipo primaria como es la Avenida Independencia.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del Subcentro poniente, colindante a la vialidad de Primaria Avenida Independencia, y Av. 20 de noviembre que contienen la mayor parte del comercio y los servicios existentes en el área de estudio. Ver imagen 6.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60, con Giro de Departamentos** 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 H35 a Habitacional H60**, 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 Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización.

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 39.1% corresponde a la población femenina, y el 60.9% corresponde a la población masculina. Con un salario promedio mensual de $6,400 pesos.

De acuerdo con datos publicados por el INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2020, 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 colonias. El número de viviendas en el polígono de estudio en el rango de 1.5 Km integran en conjunto 1,972 viviendas, de las cuales 1,629 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI,al año 2023. De manera particular en la colonia Villa Nueva existe un total de 405 viviendas aproximadamente, ellas se caracterizan por ser edificadas por autoconstrucción

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica comola colonia Arquitectos, 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

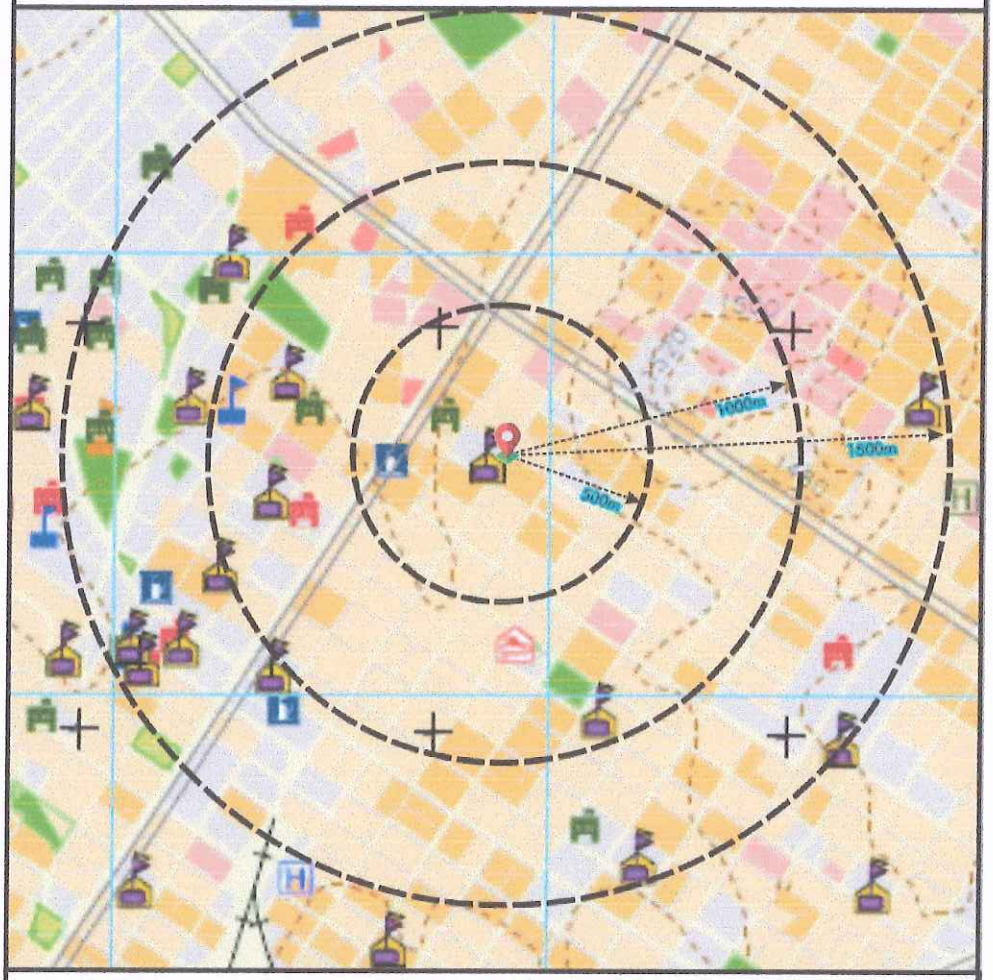
En la Colonia Santa Rosa donde se ubica el predio disponen de agua entubada 1795 viviendas, disponen de drenaje sanitario, y 1546 viviendas disponen de energía eléctrica.

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 localizan los predios de estudio.

De manera particular, este predio se ven favorecidos 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.

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.

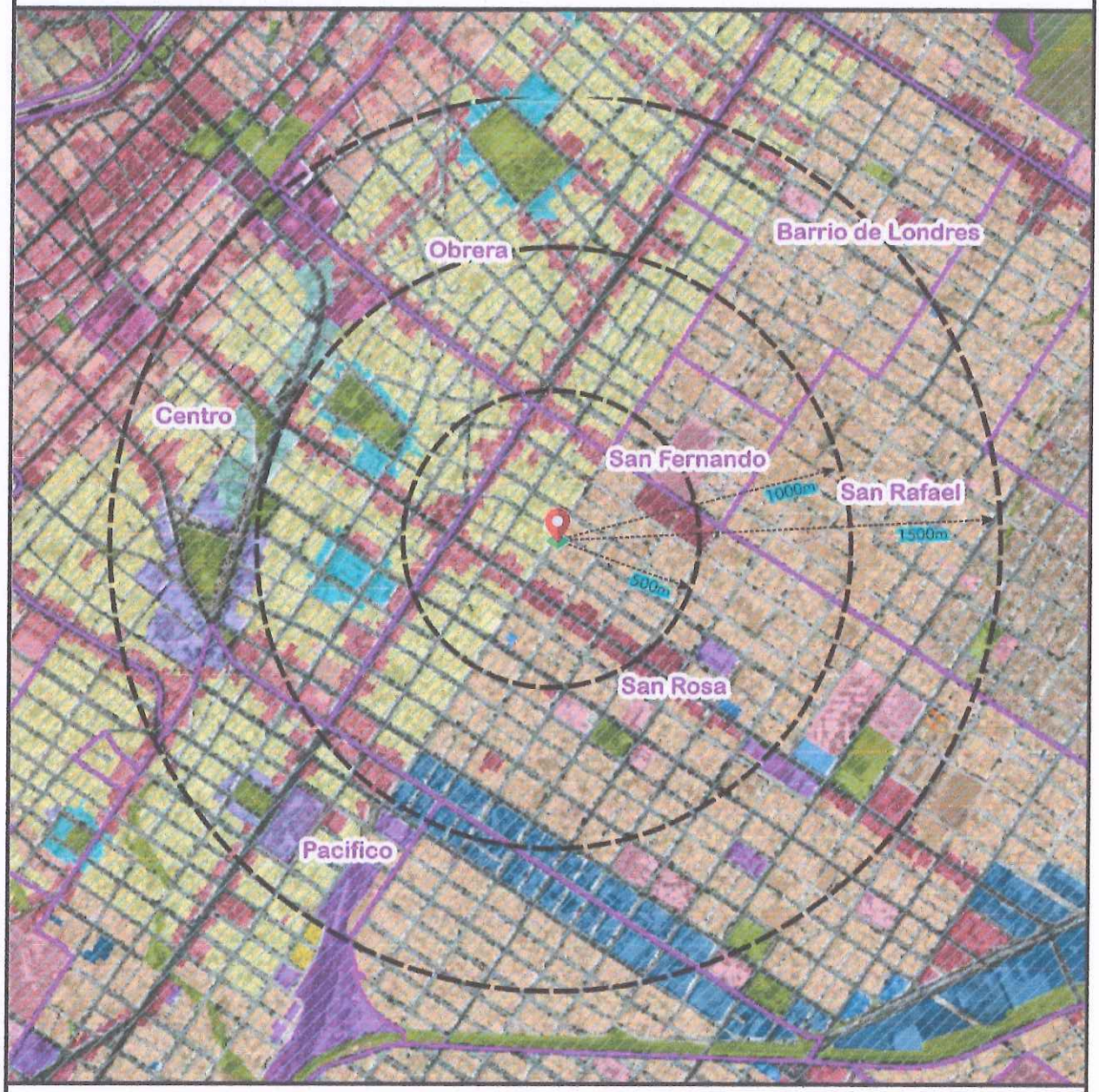


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

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 colonias como: Col. Bellavista, Col. Pacifico, Col. San Rafel, Col. San Fernando, Col. Centro. **Ver imagen 7.**

IMAGEN 7.- COLONIAS A 1.5 KMS EN TORNO AL PREDIO DEL ESTUDIO.



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

Al interior de la zona de análisis, en un radio de 1.5 km. en torno al predio, se identifican colonias, la cual se caracteriza por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo habitacional H35, H45 y H60, así como Mixto moderado, y equipamiento sobre vialidades importantes como la Av. Independencia y Av. 20 de noviembre. **Ver imagen 8.**

IMAGEN 8.- PREDIOS CON GIROS HABITACIONALES H60 A 1.5 KM EN TORNO AL PREDIO DE ESTUDIO.



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

Existen zonas de comercio y servicios, mixto intenso, mixto moderado sobre las diversas vialidades locales al interior del polígono de estudio, como Av. Independencia, Av. 20 de noviembre, 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 uso de suelo de Habitacional H35 al uso de suelo Habitacional H60, similar al uso de suelo de algunos lotes en la zona con giros que a continuación se describen.

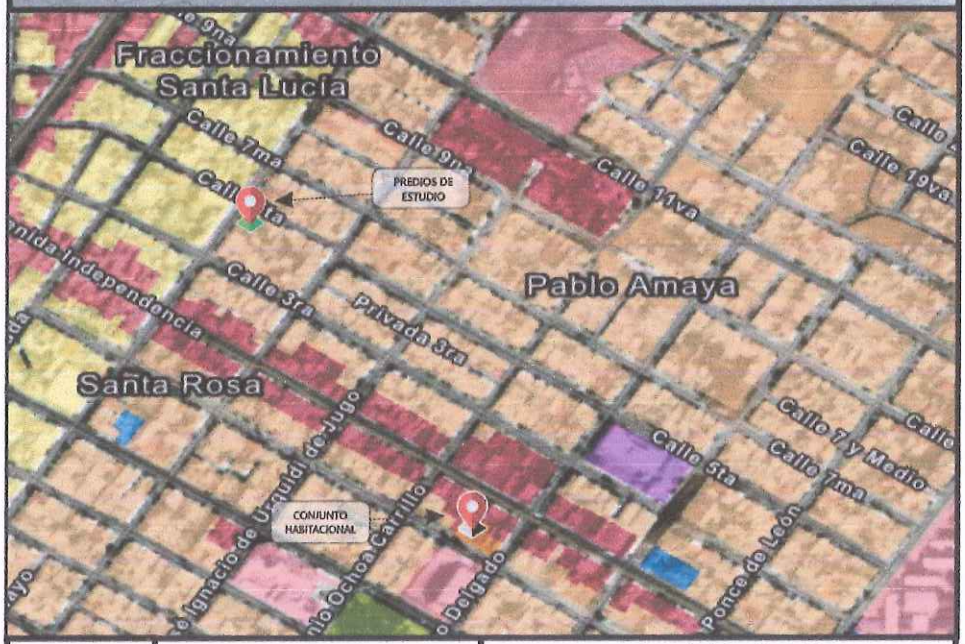
De manera particular, la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento diferentes a Habitacional H35, en diversos lotes en un rango de 1500 metros alrededor del predio de estudio, que son diferentes al establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización. **Ver tabla 1.**

CASO	USO DE SUELO		GIRO ACTUAL EN EL PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA M2
	PDU	EXISTENTE		
1	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	188.00 m2
2	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	158.00 m2
3	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	156.20 m2
4	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.00 m2
5	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.25 m2
6	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.00 m2
7	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.00 m2
8	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.00 m2
9	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.00 m2
10	Habitacional H60	Habitacional H60	HABITACIONAL	104.00 m2
PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA	Cambio de Uso Habitacional H45 a Habitacional H60			
	TABLA 1		Giros no habitacionales en torno al predio en estudio en un radio de 1.5 km	
Fuente: Elaboración propia con datos de campo 2023				

Caso 1: Casa Habitación localizado en Calle Segunda y Calle Samaniego, al noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 188.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. **Ver imagen 9**

CASO 1



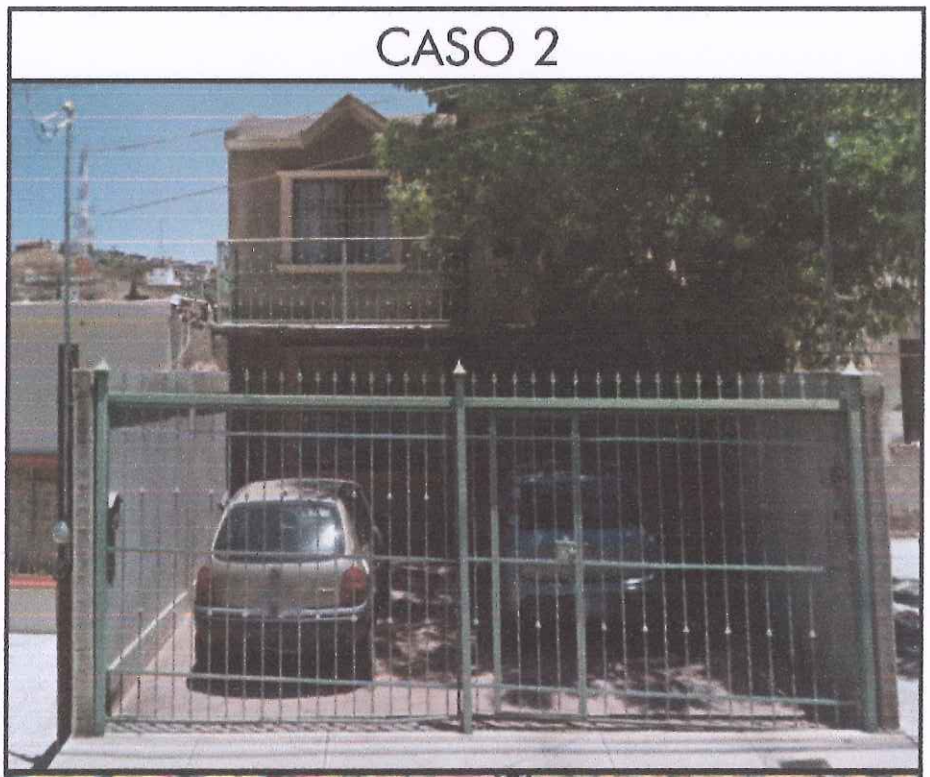


PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 9	Casa habitación H60 entre Calle Samaniego y 2da.

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 2: Casa Habitación, localizado en Calle Segundo y C. Samaniego al Noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 sexta Actualización es de Habitacional H60. El predio tiene una superficie aproximada de 158.00 m2. **Ver imagen 10**

CASO 2

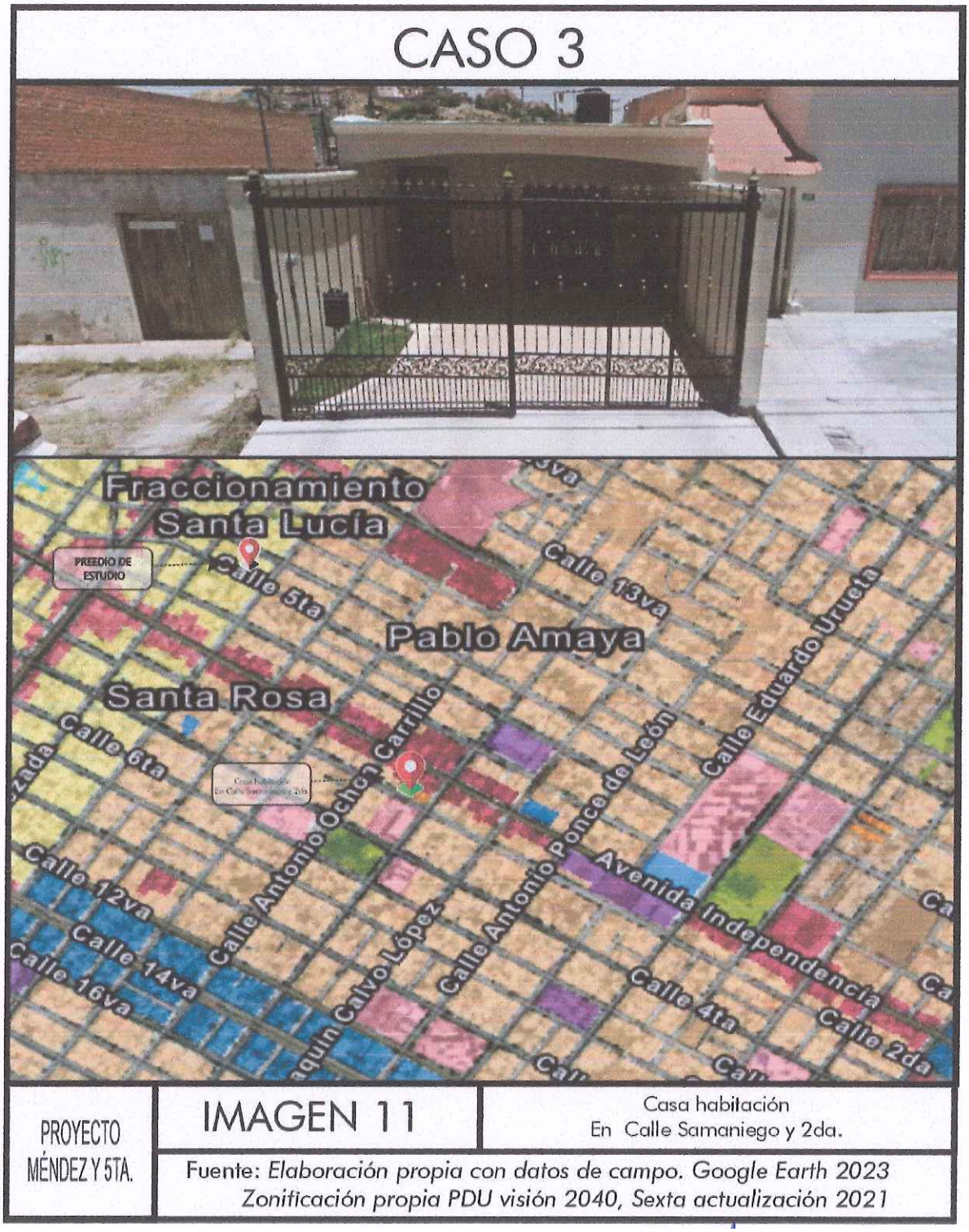




PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 10	Conjunto Habitacional En Calle Segunda y Samaniego.

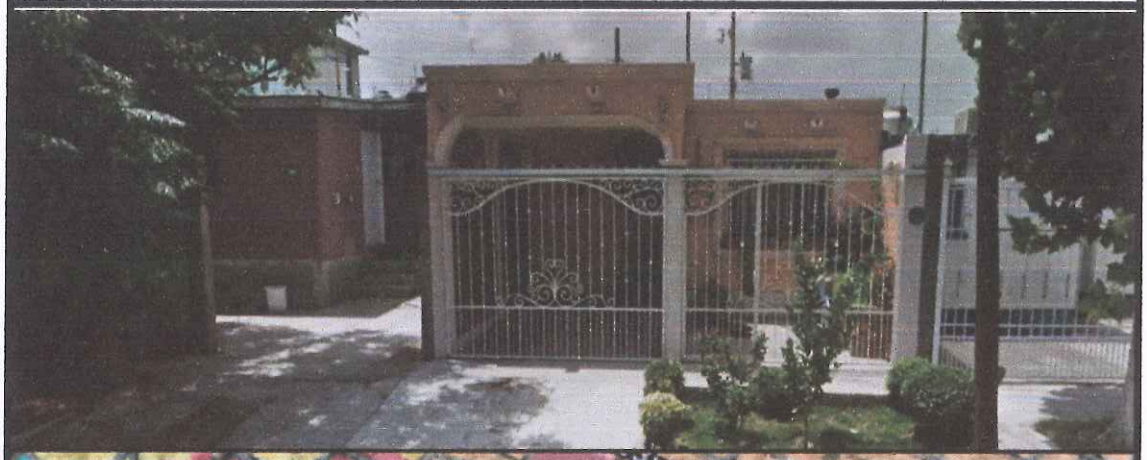
Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

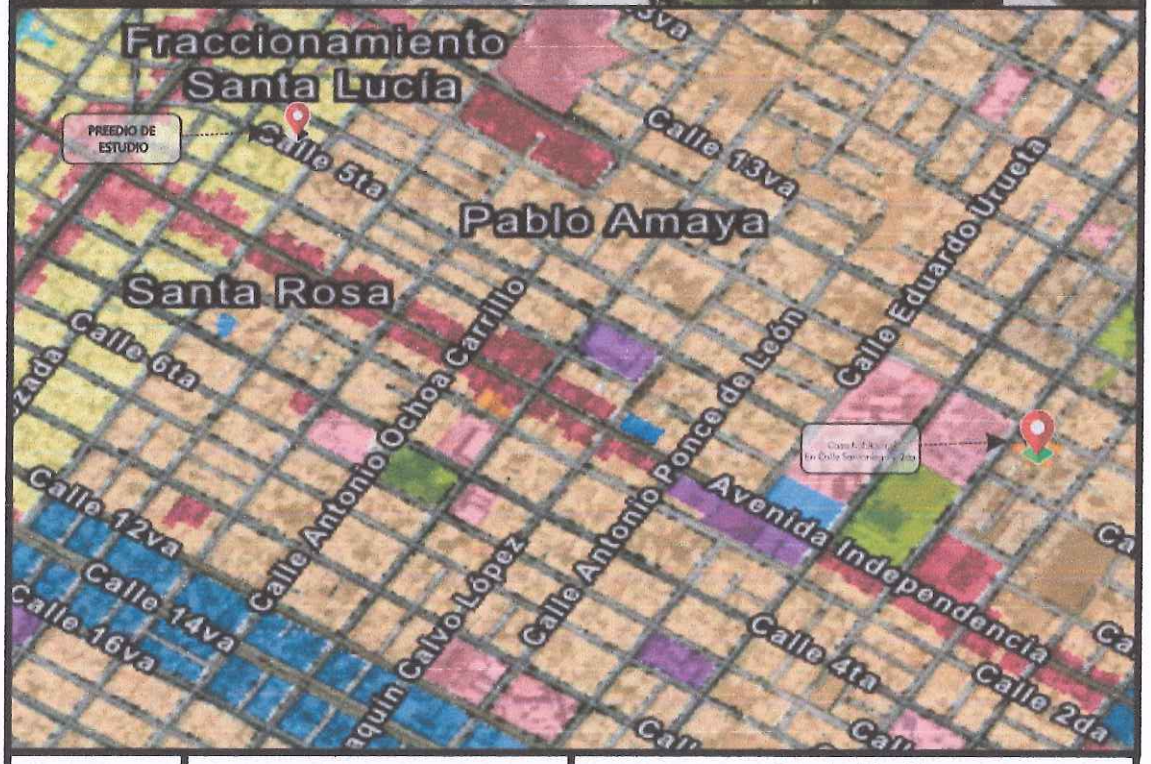
Caso 3: Casa Habitación, localizado en Calle Segundo y C. Samaniego, al Noroeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 sexta Actualización es de Habitacional H60. El predio tiene una superficie aproximada de 156.20 m2. **Ver imagen 11.**



Caso 4: Casa habitación, localizado en Calla Justiniani y Novena, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 Sexta Actualización es de habitacional H60. El predio tiene una superficie aproximada de 104.00 m2. **Ver imagen 12**

CASO 4





PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 12	Casa habitación En Calle Justiniani y 9na.

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 5: Casa Habitación, localizado en Calle Justiniani y Novena, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 104.25 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60 **Ver imagen 13**

CASO 5



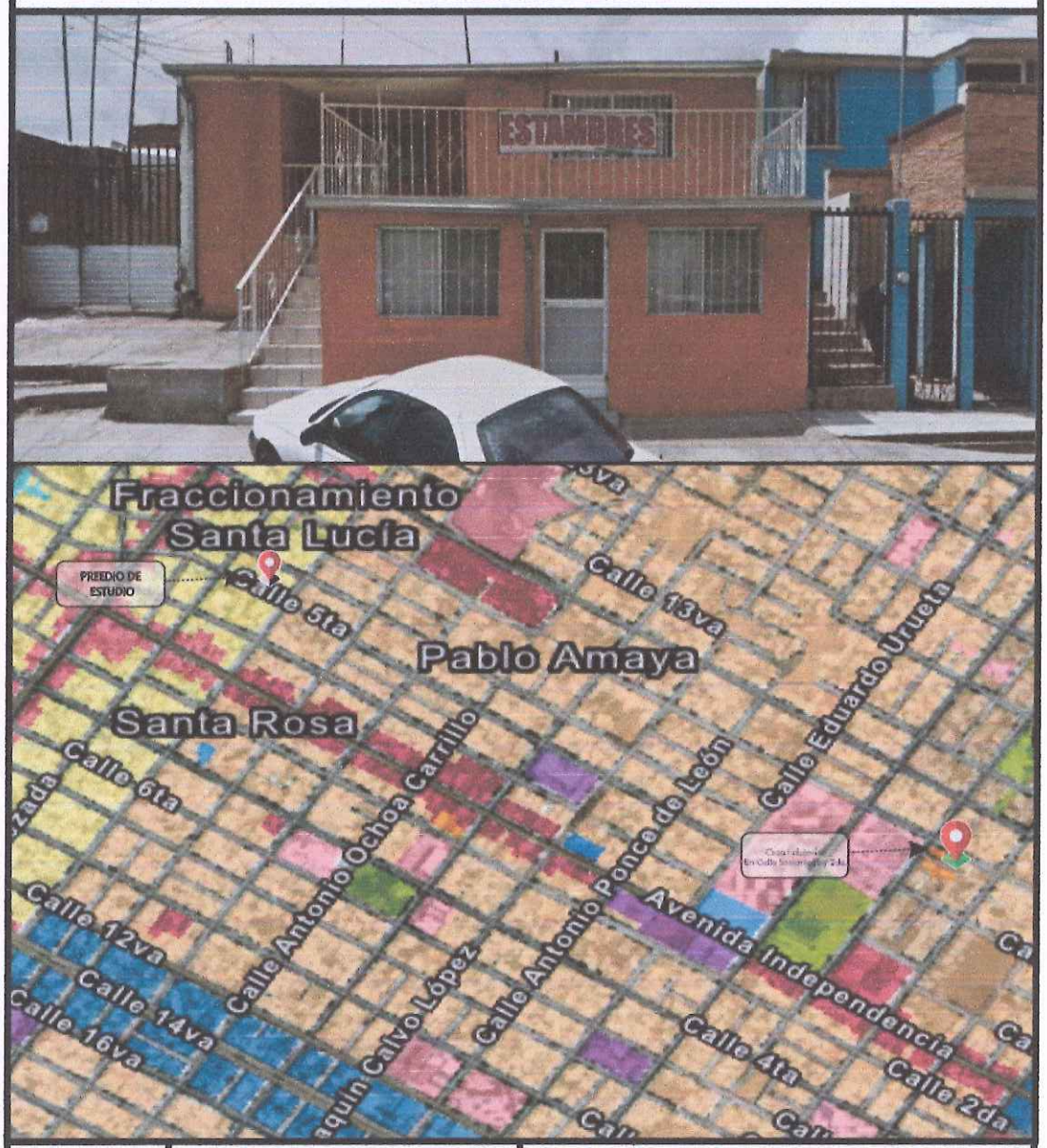


PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 13	Casa habitación En Calle Justiniani y 9na.

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 6: Casa Habitación, localizado en la Calle Justiniani y Novena, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 104.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60 **Ver imagen 14**

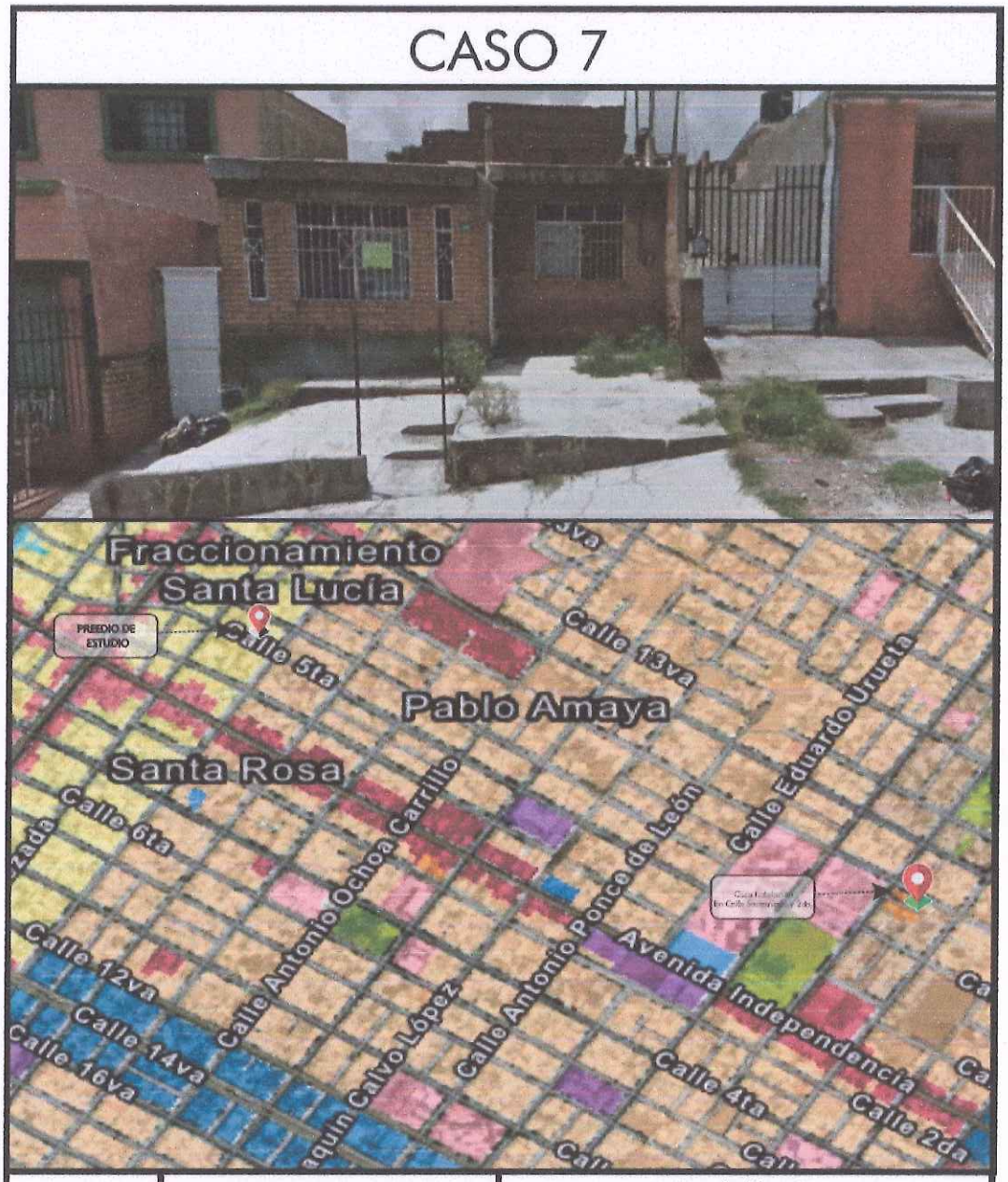
CASO 6



PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 14	Casa habitación En Calle Justiniani y 9na.

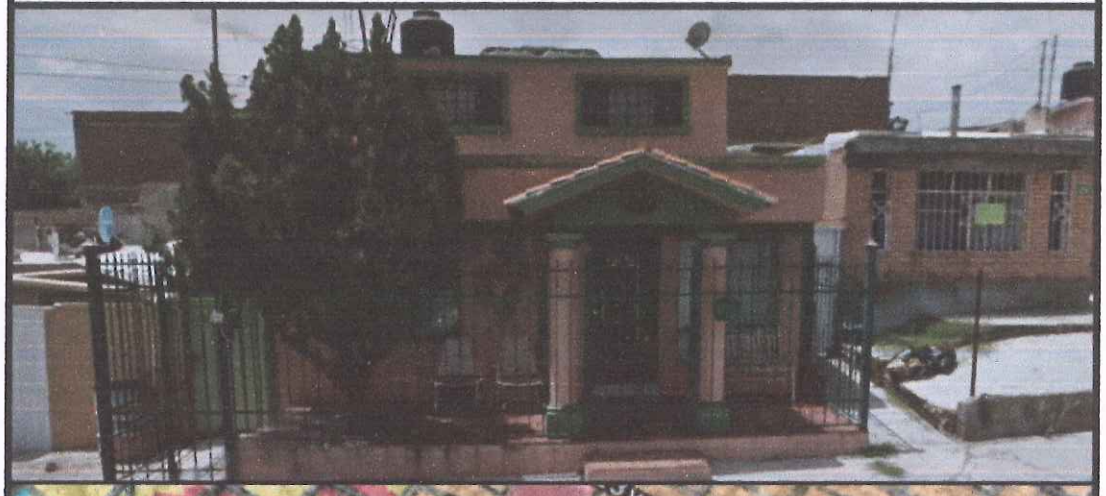
Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 7: Casa Habitación, localizado en la Calle Justiniani y Novena, al Oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 104.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. **Ver imagen 15.**



Caso 8: Casa Habitación, localizado en la Calle Justiniani y Novena, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Casa Habitación. El predio tiene una superficie aproximada de 104.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. **Ver imagen 16.**

CASO 8





PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 16	Casa habitación En Calle Justiniani y 9na.

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 9: Casa habitación, localizada en Calle Justiniani y Novena, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 104.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. **Ver imagen 17.**

CASO 9



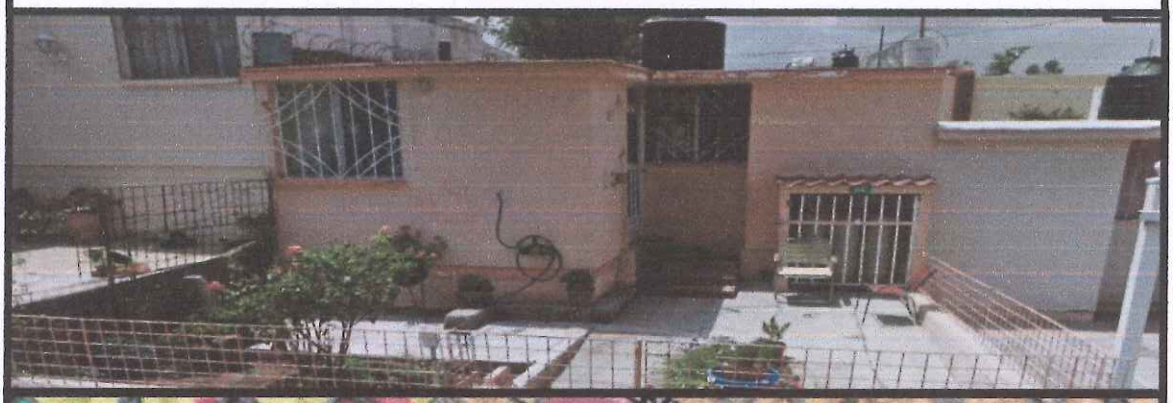


PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 17	Conjunto habitacional En Calle Justiniani y 9na.

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Caso 10: Casa Habitación, localizado en Calle Justiniani y Novena, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 104.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60. **Ver imágenes 18.**

CASO 10





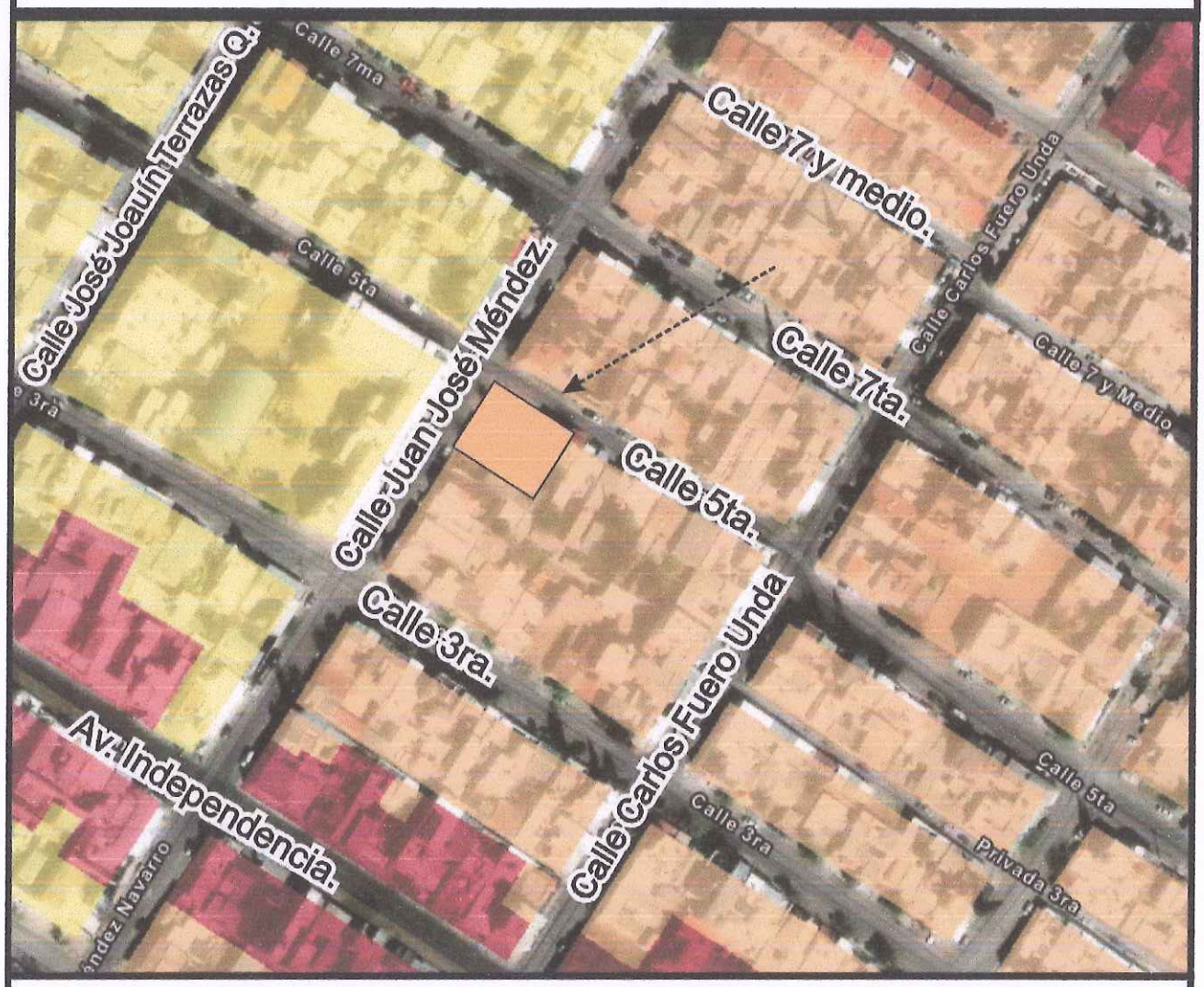
PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	IMAGEN 18	Conjunto habitacional En Calle Justiniani y 9na.

Fuente: *Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2023*
Zonificación propia PDU visión 2040, Sexta actualización 2021

Predios de estudio: El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H60, cuenta con una superficie total de 188.41m² y Se localiza en Calle Juan José Méndez Navarro # 314 Col. Santa Rosa oeste de la ciudad de Chihuahua. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización caracteriza al predio con un uso de suelo de Habitacional H35. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de accesos y salidas a través de la Av. Independencia y Av. 20 de noviembre además de otras perpendiculares a esta, que comunican con misma Calle Juan José Méndez Navarro. Ver **imagen 19**.

IMAGEN 19.- VISTA DE LOS PREDIO DE ESTUDIO

PREDIO DE ESTUDIO
PREDIO : Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

IMAGEN 20.- VISTA DE LOS PUNTOS DE ACCESO AL PREDIO



Fuente: Fotos del sitio 2023

El predio de estudio propuesto para cambio de uso de suelo 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.

El predio que se pretenden promover a un cambio de uso de suelo a Habitacional H60, 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 DE CALLE ANTONIO ROSALES CONTIGUA AL PREDIO



Fuente: Fotos del sitio 2023

IMAGEN 22.- ACCESO DE CALLE MANUEL OJINAGA CONTIGUA AL PREDIO



Fuente: Fotos del sitio 2023

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°Cy 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 33°, 31°, 30°, y 27°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.

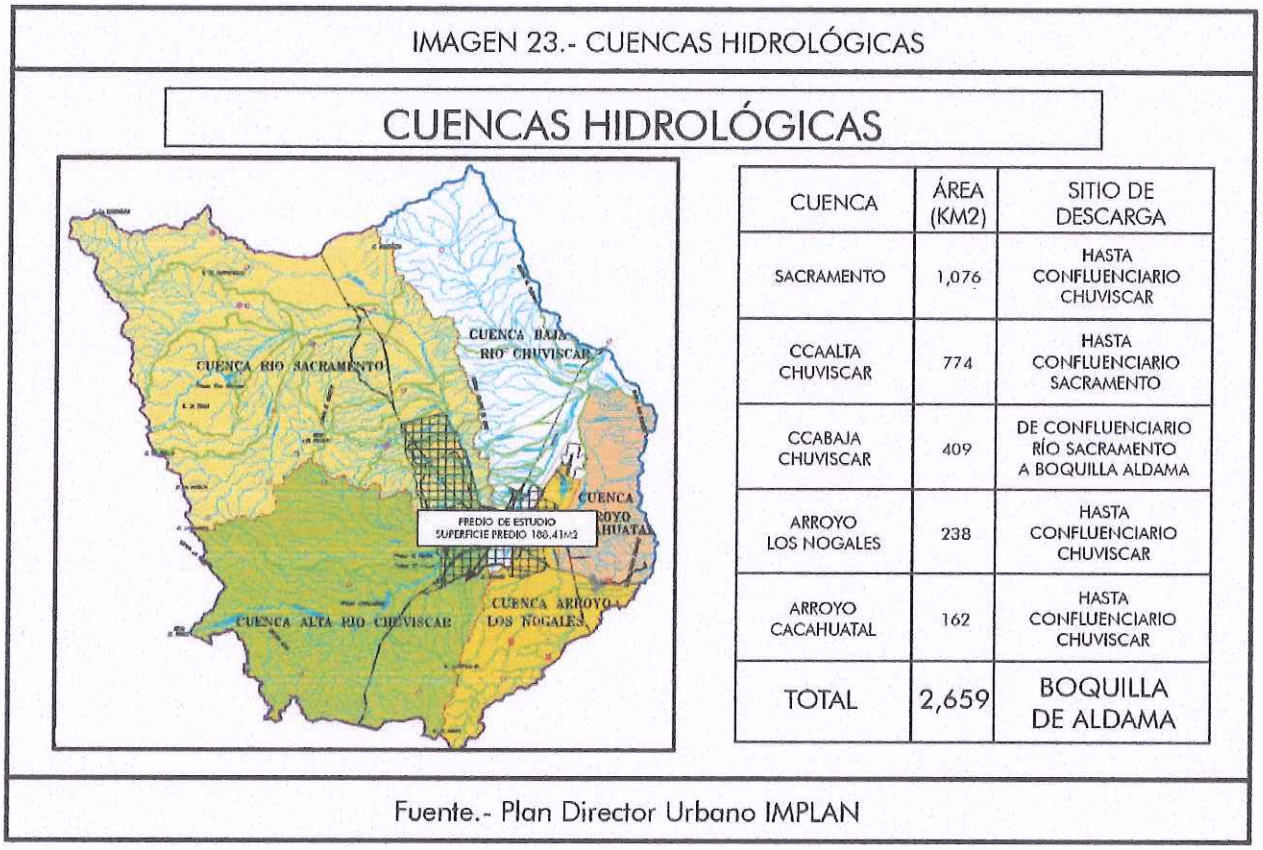
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio 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 Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene la subcuenca denominada "Arroyo la Manteca", es la más próxima al lugar de predio en estudio, no siendo peligrosa. **Ver imagen 23.**

IMAGEN 23.- CUENCAS HIDROLÓGICAS



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 Chuvíscar", 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 Sacramento.

Aguas Superficiales

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

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al "Arroyo la manteca" que cruza el polígono de estudio en sentido noreste – sureste con trayectoria hacia el río Chuvíscar, su

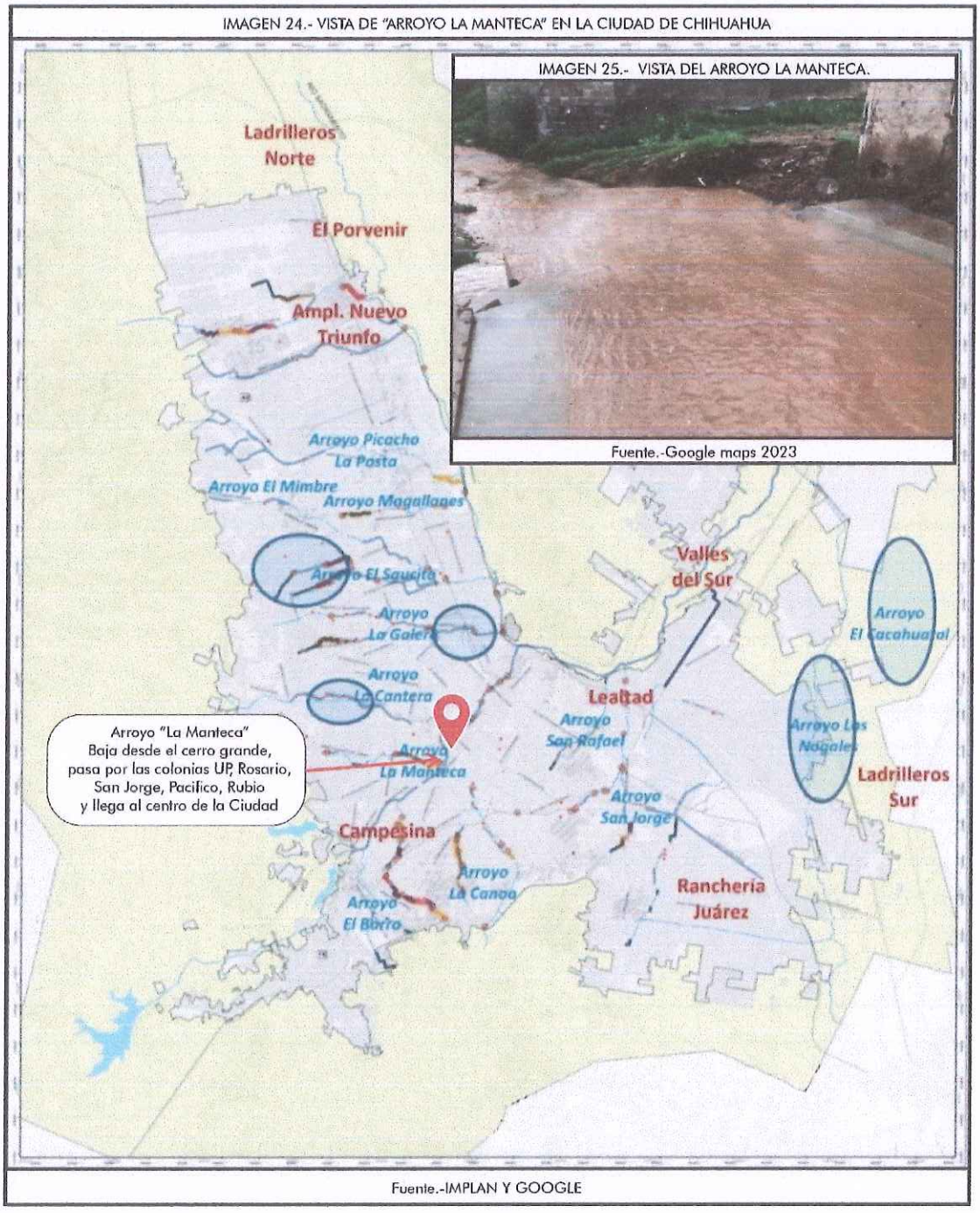
trayectoria cruza por las colonias Cerro Grande, Colonia UP, Rosario, San Jorge, Pacifico, Rubio y centro de la ciudad y Santa Rosa donde se localiza el predio de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos.

Este escurrimiento tiene una trayectoria a 3,513.81km. 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 Chuvíscar, a cielo abierto. **Ver imágenes 24 y 25.**

IMAGEN 24.- VISTA DE "ARROYO LA MANTECA" EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

IMAGEN 25.- VISTA DEL ARROYO LA MANTECA.

Fuente.-Google maps 2023



Fuente.-IMPLAN Y GOOGLE

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en el centro de la ciudad, la cual es cruzada por la trayectoria de diversos arroyos que desembocan en el río Chuvíscar 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 imagen 26.**

IMAGEN 26.- TOPOGRAFÍA EN LA ZONA DE ESTUDIO. CONTIGUA A LOS PREDIOS DE ESTUDIO.



Calle Juan José Méndez.



Calle 5ta.

Fuente.- Imagen del sitio 2023

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa principalmente por encinos, y pinos localizados en los camellones ajardinados de las Calle 5ta y Calle Méndez que cruzan el polígono de estudio, así comopinos, 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.



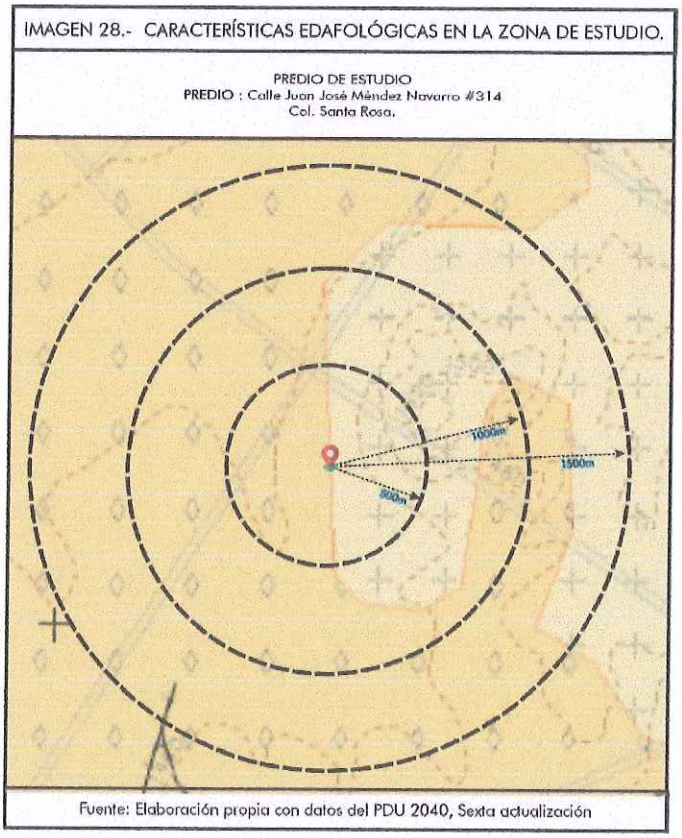
Fuente.- Imagen del sitio 2023

Composición del suelo.

Edafología

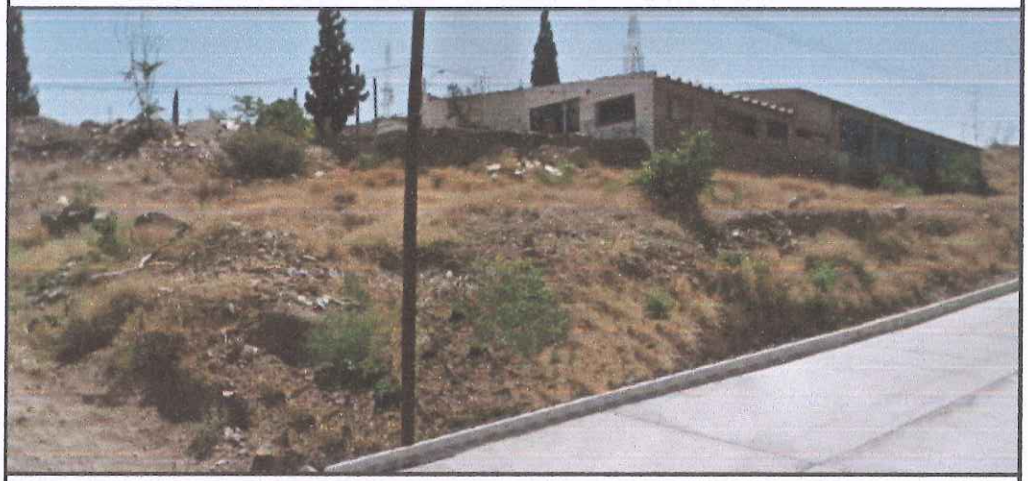
El suelo del área de estudio está compuesto predominantemente por suelo Háplico, Cálcico y, háplico en fase física Gravosa y Clase textural media (Xh+Xk+Hh/2/G) localizado en toda la zona de estudio. **Ver imagen 28.**

IMAGEN 28.- CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS EN LA ZONA DE ESTUDIO.



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

IMAGEN 29.- TIPOS DE ESTRATOS DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO.



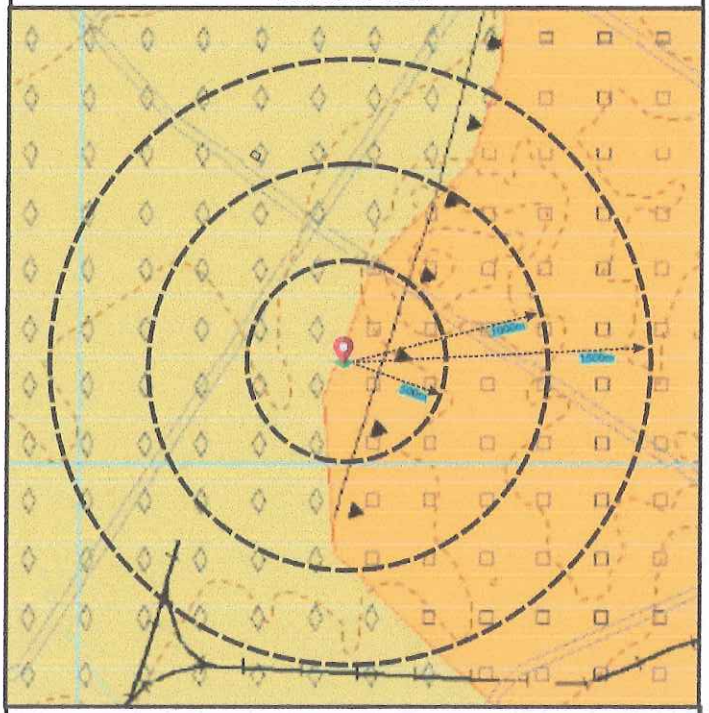
Fuente.- Imagen del Sitio 2023

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 de estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. **Ver imagen 30.**

IMAGEN 30.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro # 314
Col. Santa Rosa.



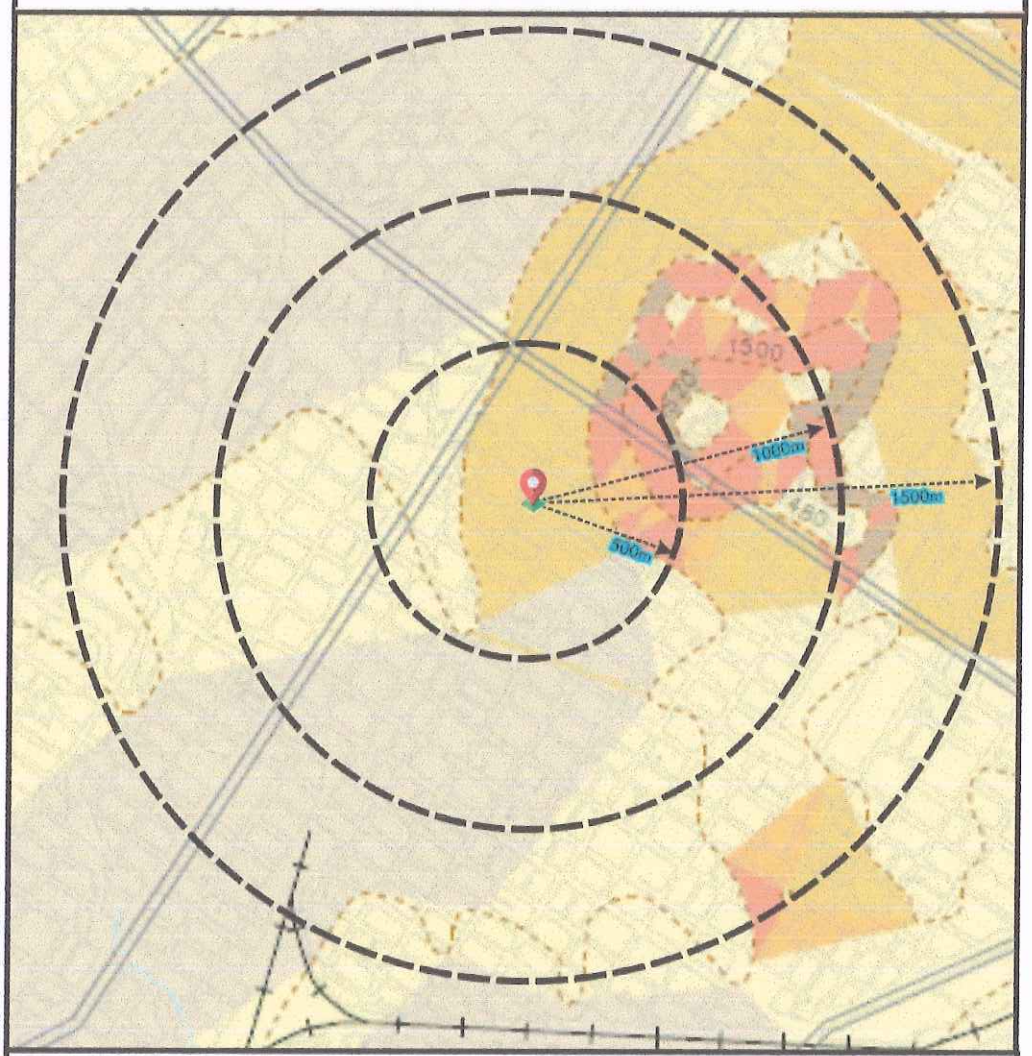
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Topografía

La zona de estudio se caracteriza con pendientes de moderadas a suaves con orientación sur-norte, con trayectoria al río Chuvíscar, que cruza por los fraccionamientos y colonias establecidas en la zona. **Ver imagen 31**

IMAGEN 31.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

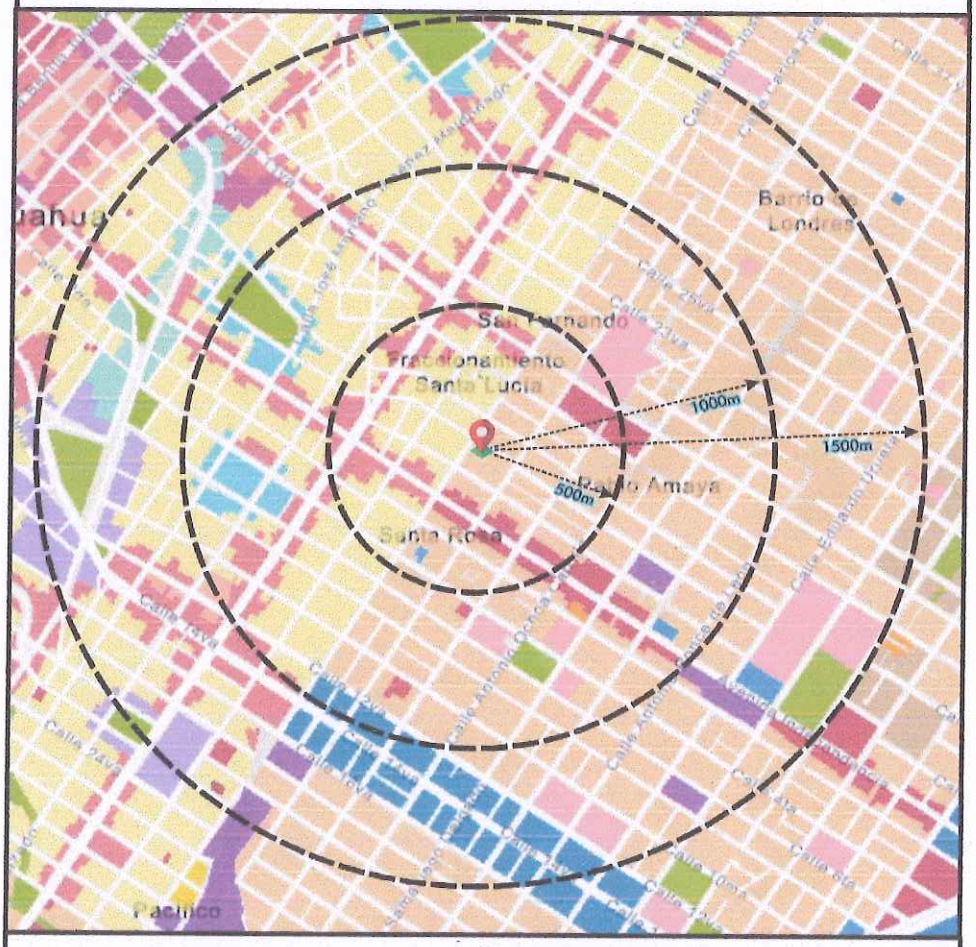
MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio 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 primarias como Av. Independencia y Av. 20 de noviembre 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.

PREDIO DE ESTUDIO
PREDIO : Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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 las colonias habitacionales, así como La Escuela Primaria Melchor Guaspe 2450. Además de uso Comercio y Servicio sobre las vialidades principales como la Av. Juárez y Av. Pacheco, la zona de estudio se encuentra dentro del Centro Urbano en el perímetro de este.

Fuera del polígono de estudio se localizan importantes equipamientos de cobertura urbana en las inmediaciones de Av. Pacheco, dentro del Centro Urbano, entre las que destacan, Estación de Bomberos, a una distancia aproximada de 2 km.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Independencia y Av. 20 de noviembre 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.**

IMAGEN 33.- USOS DE SUELO COMERCIAL EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen del Sitio 2023

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

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel barrial y vecinal de venta a las refacciones de bicicleta, venta de pinturas, farmacias, cercano a la vivienda. El uso que promueve el presente estudio para la obtención del cambio de uso de suelo a **Habitacional H60** 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 algunas de las vialidades primarias cercanas, como Av. Independencia y Av. 20 de noviembre, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. **Ver imagen 34**.

IMAGEN 34.- USOS DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS EN LA ZONA DE ESTUDIO



FUENTE: Imagen del Sitio 2023

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, al este y sur del polígono se localiza vivienda con densidad H45 y H60, establecidos por el PDU visión 2040, y que están conformados por las colonias San Rafael, Centro, Bellavista.

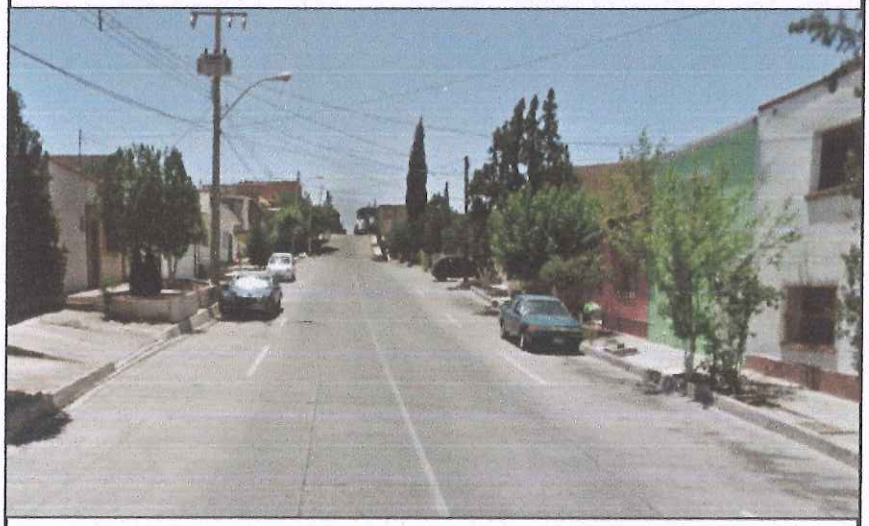
La vivienda existente en la zona presenta dos tipologías: la edificada por autoconstrucción, y la edificada en serie, ubicada en los fraccionamientos promovidos por las empresas constructoras. **Ver imagen 35 y 36.**

IMAGEN 35.- USOS DE SUELO HABITACIONAL EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen del Sitio 2023

IMAGEN 36.- USOS DE SUELO HABITACIONAL EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen del Sitio 2023

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 y medio superior como la Escuela Primaria Melchor Guaspe 2450.

La zona de estudio se ubica dentro del Centro Urbano en donde destacan: El parque Revolución y Obras públicas de gobierno del estado, a una distancia aproximada de 500 m., **Ver imagen 37.**

IMAGEN 37.- EQUIPAMIENTO EXISTENTE CERCANO A LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen del Sitio 2023

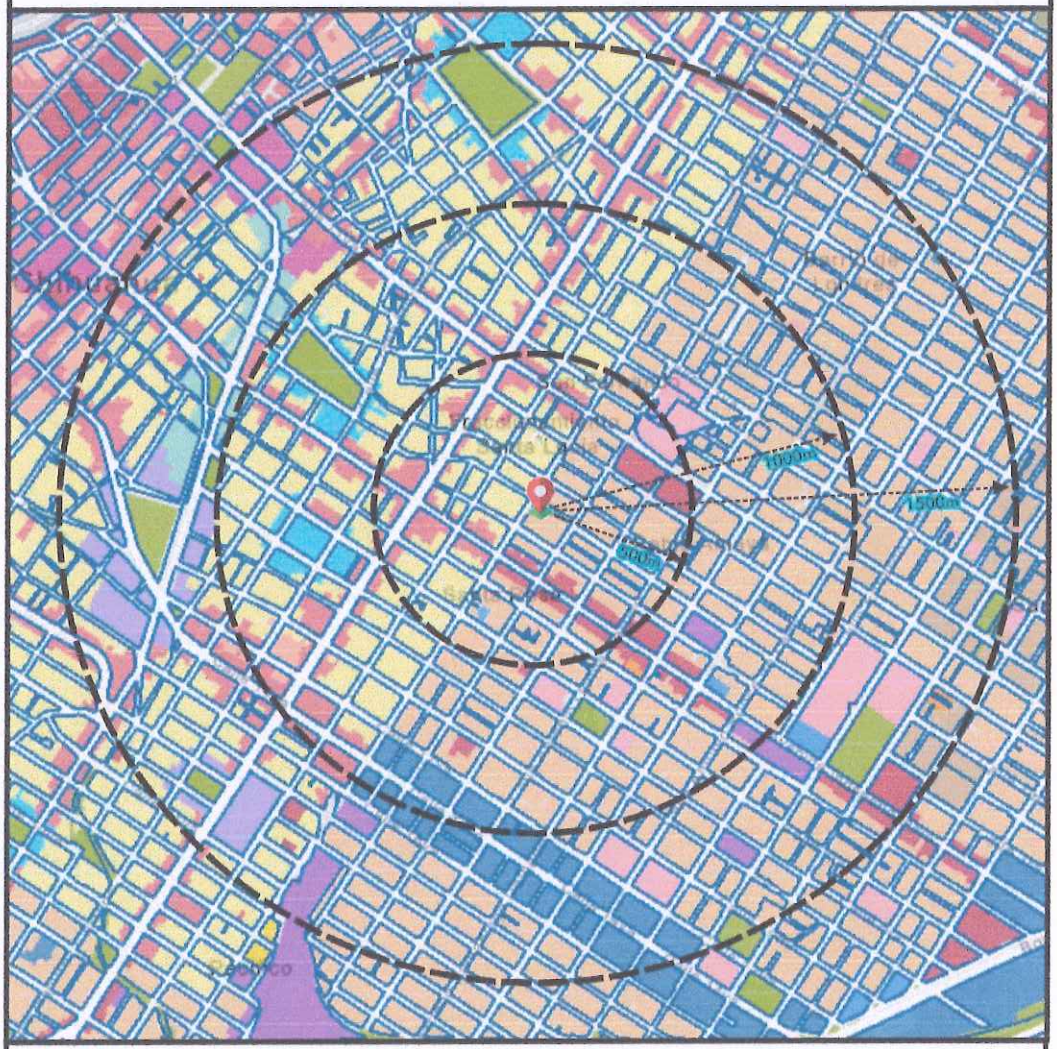
El Predio de análisis.

El predio propuesto para el cambio uso de suelo a de **Habitacional H35 a Habitacional H60 con Giro de Departamentos** 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 H35 a una superficie de **188.41 m2** de superficie en escrituras, propuesta para cambio de uso de suelo a **"Habitacional H60"**. **Ver imagen 38.**

IMAGEN 38.- USOS DE SUELO EXISTENTE EN LA ZONA DE ESTUDIO.

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



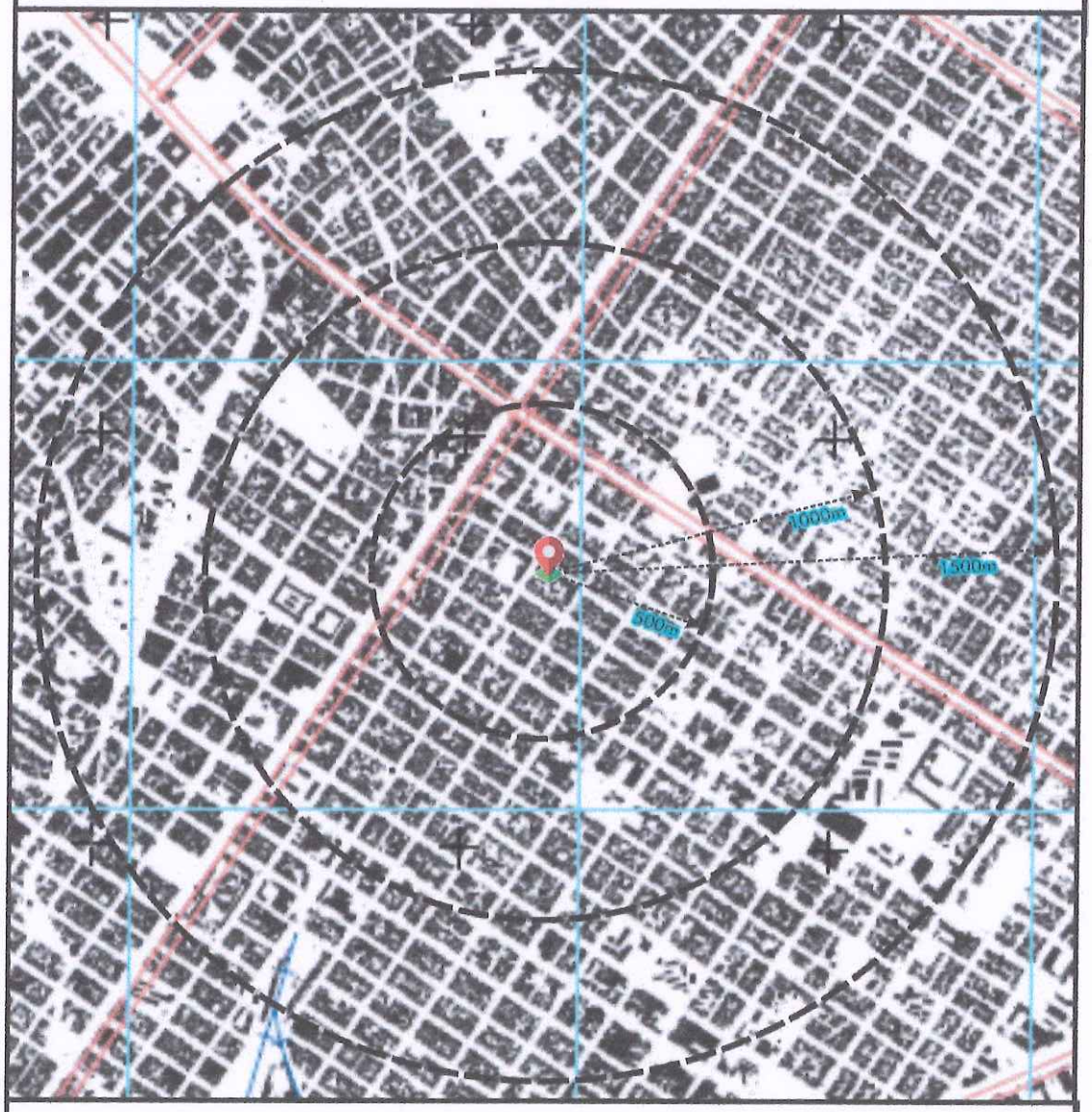
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad 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

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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 H60** se refiere a un lote ocupado colindante al predio subutilizados o baldíos, que no han sido desarrollados, pero que cuenta con las infraestructuras. **Ver imagen 40.**

IMAGEN 40.- PREDIOS VACÍOS Y OCUPADOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

IMÁGEN 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 Manteca" el cual cruza la zona con rumbo al Río Chuvíscar.

Se observa que la zona está provista por sitios concentradores de actividades económicas localizadas sobres las principales vialidades como Av. Independencia y Av. 20 de noviembre caracterizados por locales comerciales, almacenes, y plazas de comercio.

La zona se caracteriza por tener vivienda bajo el esquema de auto construcción distribuida en colonias 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 H60.

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. Independencia presenta un proceso de consolidación, donde el cambio de uso de suelo a Habitacional H60 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 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 encuentran 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 imagen 41.**

IMAGEN 41.- IMAGEN URBANA DE LA ZONA DE ESTUDIO.



FUENTE: Elaboración Propia de Av. 20 de Noviembre (Arriba), Av Independencia (Abajo)

Adicionalmente se identifica que los predios no se localizan 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 H60 solicitado.

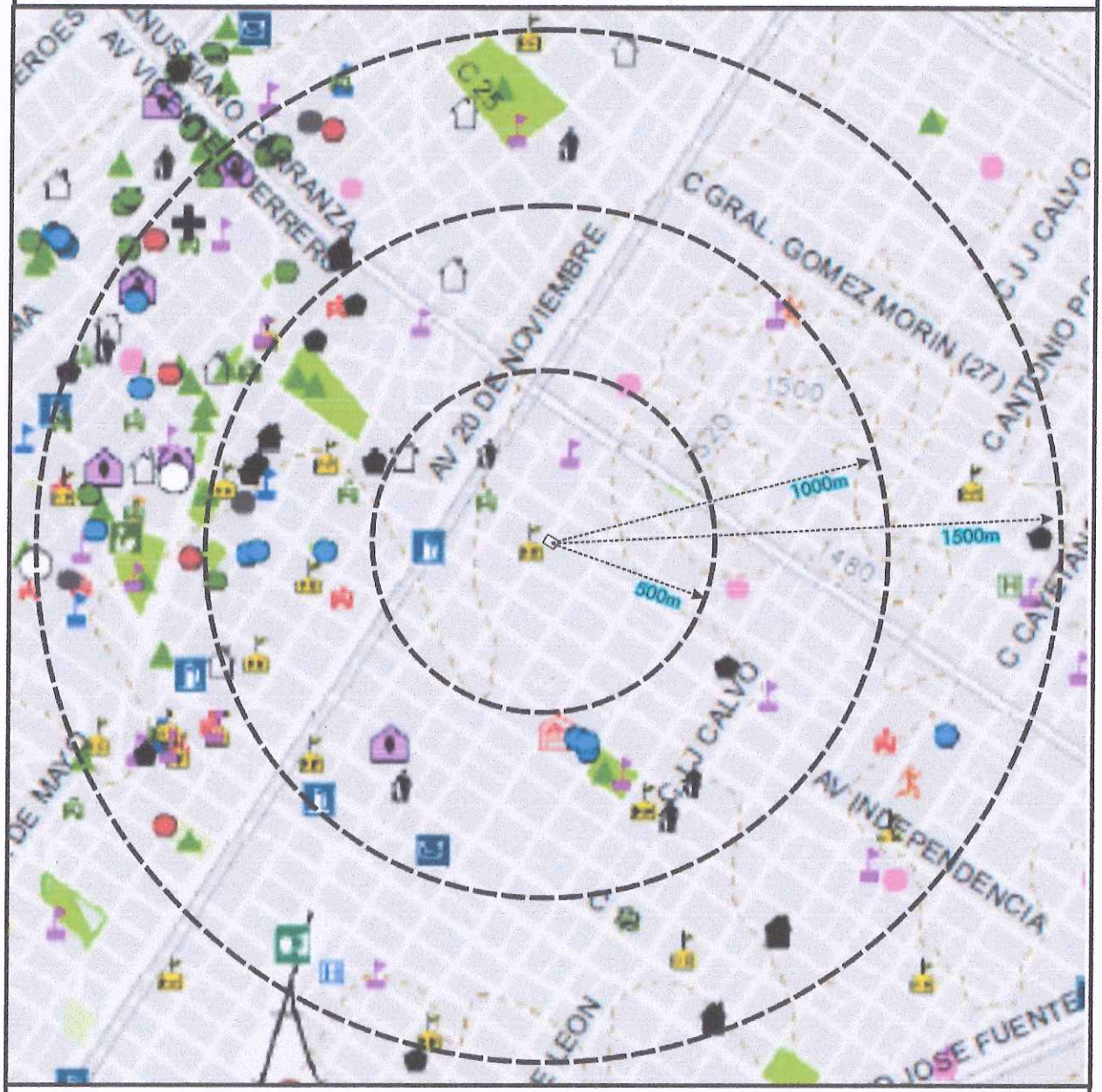
EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente en la zona de estudio se localiza en el Centro Urbano, que es el concentrador de actividades de la zona, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040. Sexta actualización.

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

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

Equipamiento de Servicios Públicos.

Existe equipamiento de Servicios urbanos, ubicado sobre la Av. Independencia al oeste del predio de estudio representado por una estación de servicio de venta de gasolina y Estación de parada de autobuses. Sobre la Av. independencia Ver **imagen 43.**

IMAGEN 43.- RIESGO ANTROPOGÉNICO, GASOLINERA "USFUEL" EN AV. 20 DE NOVIEMBRE Y AV. INDEPENDENCIA.



FUENTE: Imágen de sitio 2023.

Equipamiento de Recreación y deporte

En el equipamiento recreativo y deportivo, se cuenta con Canchas Basquetbol, carril de caminata, Campo Futbol.

Todas estas instalaciones deportivas se encuentran concentradas al interior del complejo denominado "Parque Revolución", localizado a 500 m. Del predio de estudio, ubicada entre calles C. Nicolas Bravo y Calle 3ra. Cuenta con extensas áreas para el uso recreativo, caminata, juegos infantiles y áreas de descanso. **Ver imagen 44**

IMAGEN 44.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO "PARQUE REVOLUCIÓN".



FUENTE: Imágen de sitio 2023.

Equipamiento de educación.

Hacia el lado sureste del predio de estudio se encuentra la Escuela Primaria Melchor Guaspe. **Ver imagen 45.**

IMAGEN 45.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO ESCUELA PRIMARIA MELCHOR GUASPE.



FUENTE: Imágen de sitio 2023.

MOVILIDAD

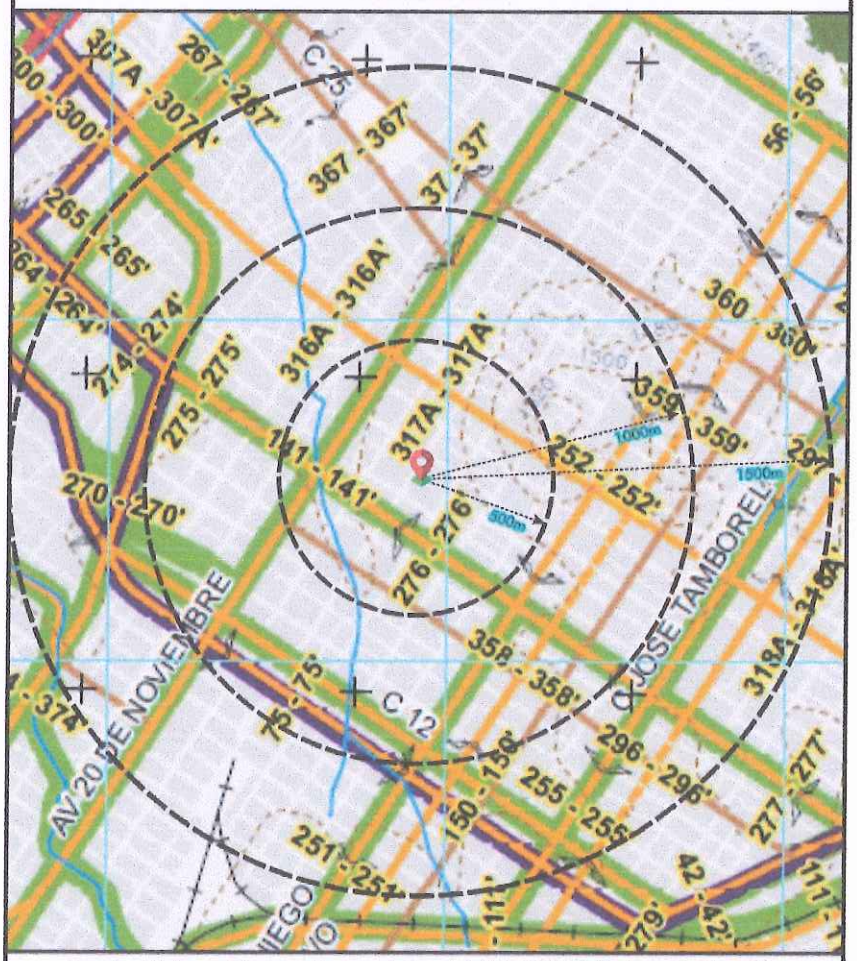
La estructura de movilidad en la ciudad de Chihuahua se relaciona estrechamente con el esquema de crecimiento y la infraestructura disponible para su funcionamiento. Esta condición de desarrollo subordina los medios disponibles de transporte, donde el vehículo particular, satisface la demanda de traslados.

Estructura vial

La vialidad más importante en la zona de estudio es la Av. 20 de noviembre, que es considerada vialidad Primaria, de acuerdo con la estructura vial establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad chihuahua, visión 2040, sexta actualización ya que comunica con el predio de estudio con otros sitios al norte y sur de la ciudad. Existen vialidades de tipo primarias que comunican la zona con el subcentro norte, el centro urbano como la Av. Independencia. **Ver imagen 48.**

IMAGEN 48.- ESTRUCTURA VIAL EN LA ZONA DE ESTUDIO

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

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 del Parque Christus Muguerza, además, para la atención especializada con cobertura regional. Estos equipamientos están localizados sobre la Av. Ocampo **Ver imagen 46.**

IMAGEN 46.- EQUIPAMIENTO DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL HOSPITAL CHRISTUS MUGUERZA.



FUENTE: Imágen de sitio 2023.

Equipamiento de seguridad pública.

La zona cuenta con equipamientos para la prestación de servicios de emergencia y de seguridad pública, como las instalaciones de la Estación de Bomberos y comandancia de policía Sur, localizadas en la Av. Independencia, al sur 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 Av. Pacheco y Av. 20 de noviembre y Calle 5ta. **Ver imagen 47.**

IMAGEN 47.- EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD PÚBLICA EN LA ZONA DE ESTUIDIO. COMANDANCIA MUNICIPAL SUR.



FUENTE: Imágen de sitio 2023.

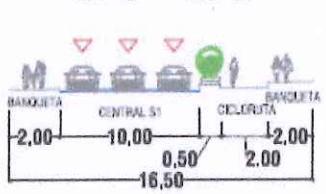
La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales predominantes en la zona de estudio, y permite la conexión del predio de estudio, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la Av. Independencia y Av. 20 de noviembre entre otras, que tienen relación con el Predio, y que se describen a continuación.

Actualmente la Av. Independencia es una vialidad primaria que conecta gran parte de la ciudad, colinda con el predio de estudio, lo cual posibilita el acceso a los mismos, motivo del presente cambio de uso de suelo.

El estudio de cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60, con Giro de Departamentos** 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. Independencia, establecida para dar frente a vía pública reconocida.

Vialidad Primaria. Av. Independencia, vialidad Primaria con una sección variable de 16.50 m, con tres carriles centrales de circulación por sentido, con espacio de un 2.00 ancho, y banquetas peatonales laterales con variables. **Ver Imagen 49 y 50.**

IMAGEN 49.- VIALIDAD PRIMARIA AV. INDEPENDENCIA



AV. INDEPENDENCIA
AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. PONCE DE LEON

FUENTE: PDU 2040 Sexta Actualización

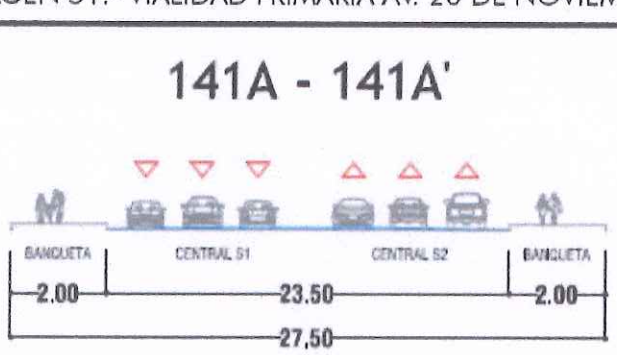
IMAGEN 50.- ESTRUCTURA VIAL EN LA ZONA AV. INDEPENDENCIA.



FUENTE: Imagen de sitio 2023 .

Vialidad Primaria. Av. 20 de noviembre es una vialidad primaria, con sección variable de 27.50 de ancho, con tres carriles de circulación por sentido, y banquetas con ancho de 2 metros. **Ver Imágenes 51 y 52.**

IMAGEN 51.- VIALIDAD PRIMARIA AV. 20 DE NOVIEMBRE



FUENTE: PDU 2040 Sexta Actualización

IMAGEN 52.- ESTRUCTURA VIAL EN LA ZONA AV. 20 DE NOVIEMBRE



FUENTE: Imagen de sitio 2023 .

INFRAESTRUCTURA

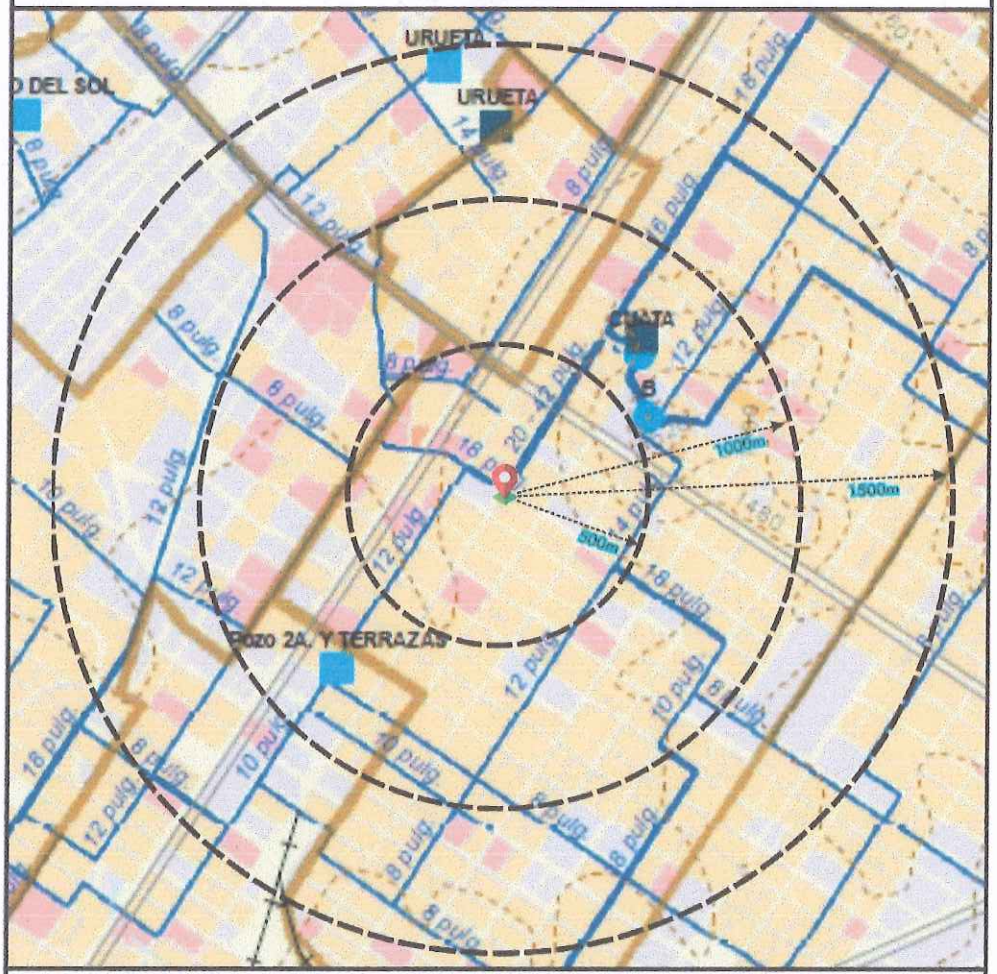
Agua potable

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 18 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 el pozo "2º y Terrazas", localizados al suroeste 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

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10 Y 12 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Santa Rosa, Centro, Bellavista, Pacifico existentes en el polígono de estudio.

De manera particular, la colonia Santa Rosa donde se localiza el predio de estudio, cuenta con red de drenaje sanitario hacia el este y por medio del trayecto del Canal Chuvíscar, hacia el norte con diámetro de 10 y 12 pulgadas, donde se ubica el predio de estudio. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento norte. **Ver imagen 54.**

IMAGEN 54.- INFRAESTRUCTURA DE DRENAJE SANITARIO EN LA ZONA DE ESTUDIO

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

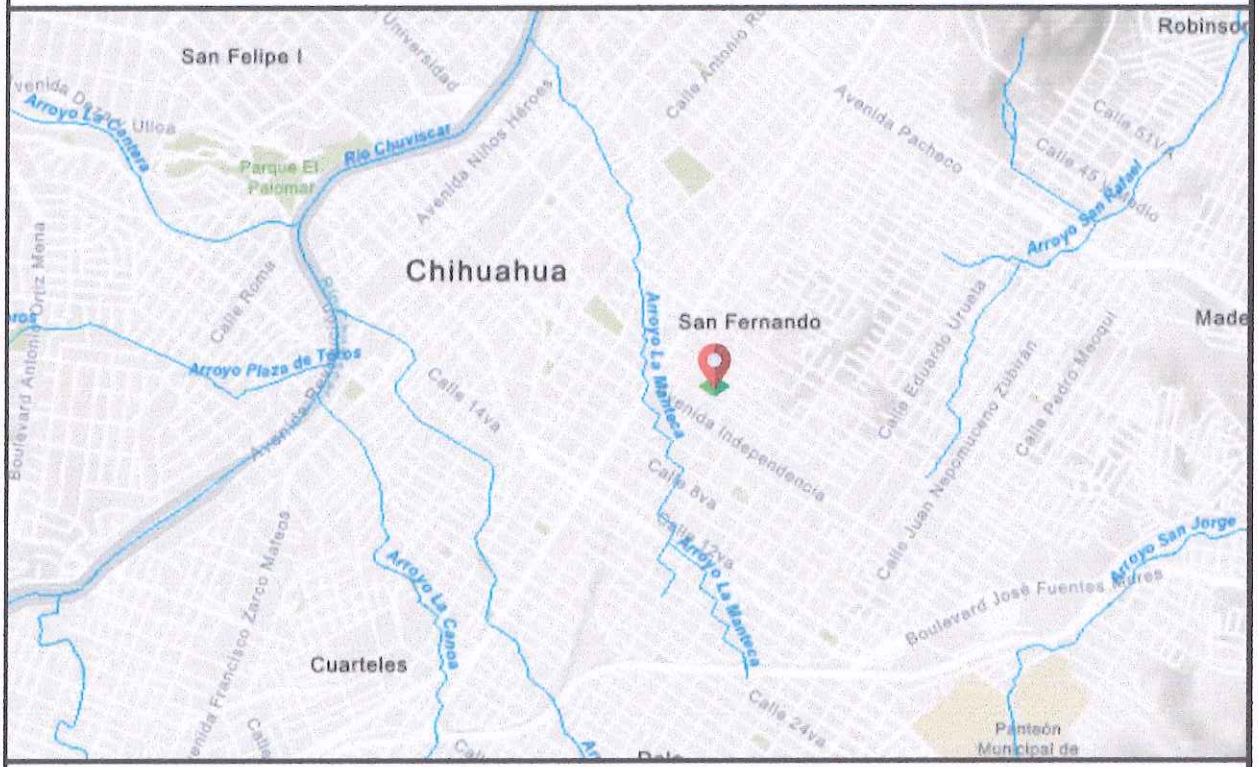
Drenaje Pluvial

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

El rio Chuvíscar, representa una de las principales corrientes fluviales de la ciudad, se ubica al norte del polígono de estudio con una trayectoria en sentido suroeste–noreste.

Los escurrimientos generados por lluvia al interior del predio son desalojados hacia la Av. 20 de noviembre y Av. Independencia. **Ver imagen 55.**

IMAGEN 55.- ESCURRIMIENTOS PLUVIALES EN LA ZONA, ARROYO LA MANTECA.



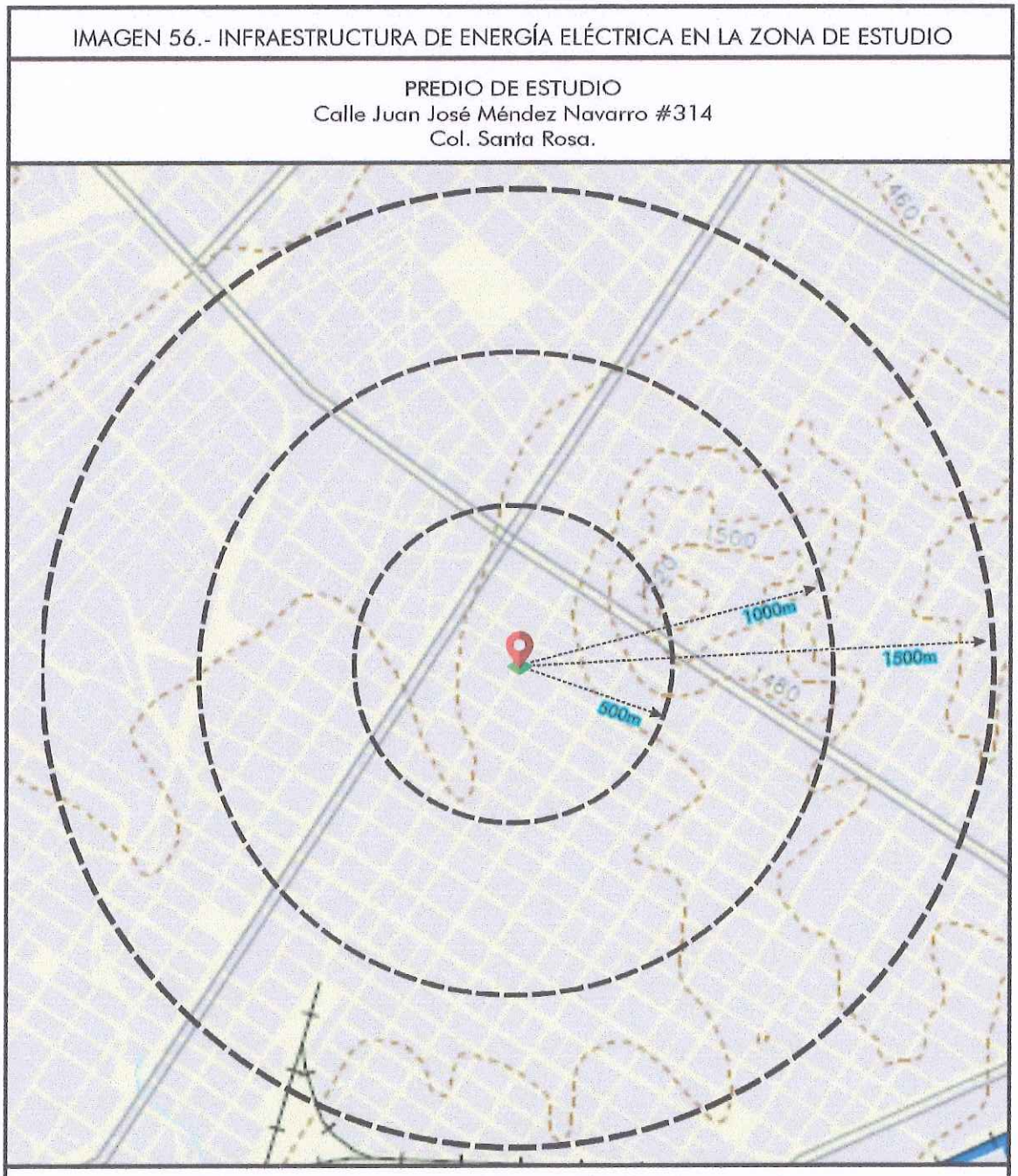
FUENTE: Imágen de sitio 2023.

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. Se cuenta con una estación eléctrica ubicado en la C. 39 y Ojinaga.

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 H35 a Habitacional H60. **Ver imágenes 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.- Comisión Federal de Electricidad en C. Manuel Ojinaga y C. 39º.





RIESGOS Y VULNERABILIDAD

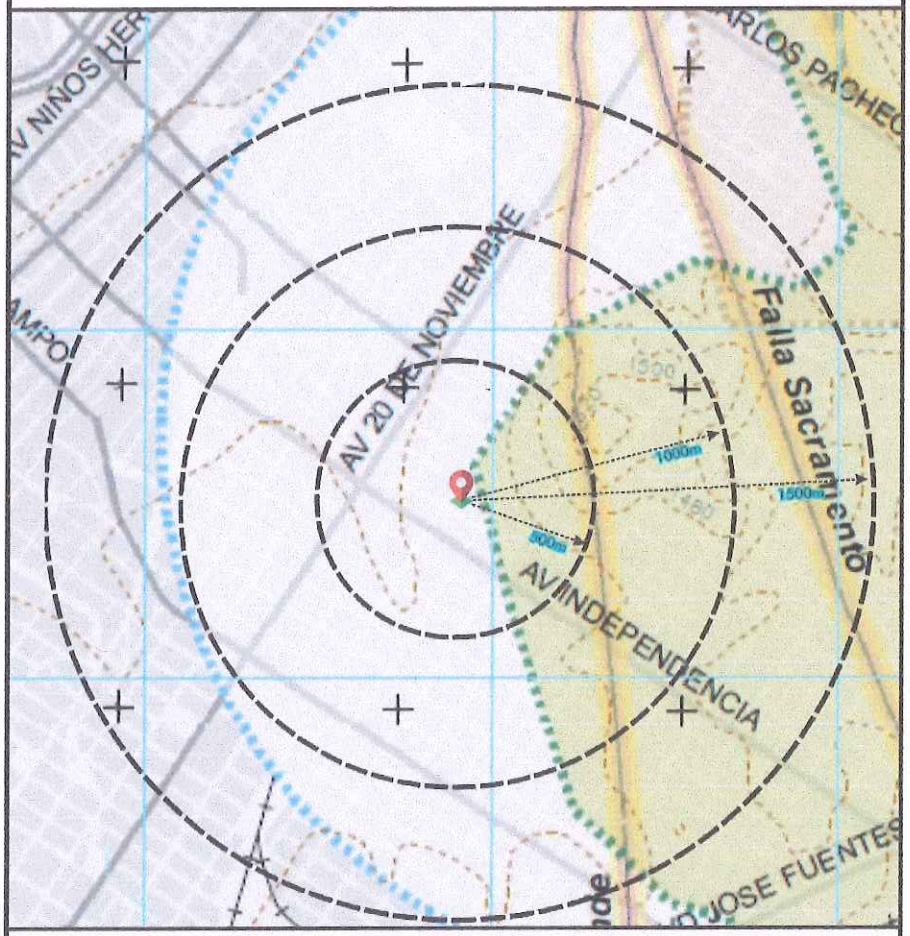
Riesgos Geológicos.

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 50m de distancia al suroeste del predio con una trayectoria en sentido sureste–noroeste, y corresponde a la falla denominada "Falla Cerro coronel – Cerro Grande". 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 H60. **Ver imagen 58.**

IMAGEN 58.- RIESGOS NATURALES GEOLÓGICOS

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



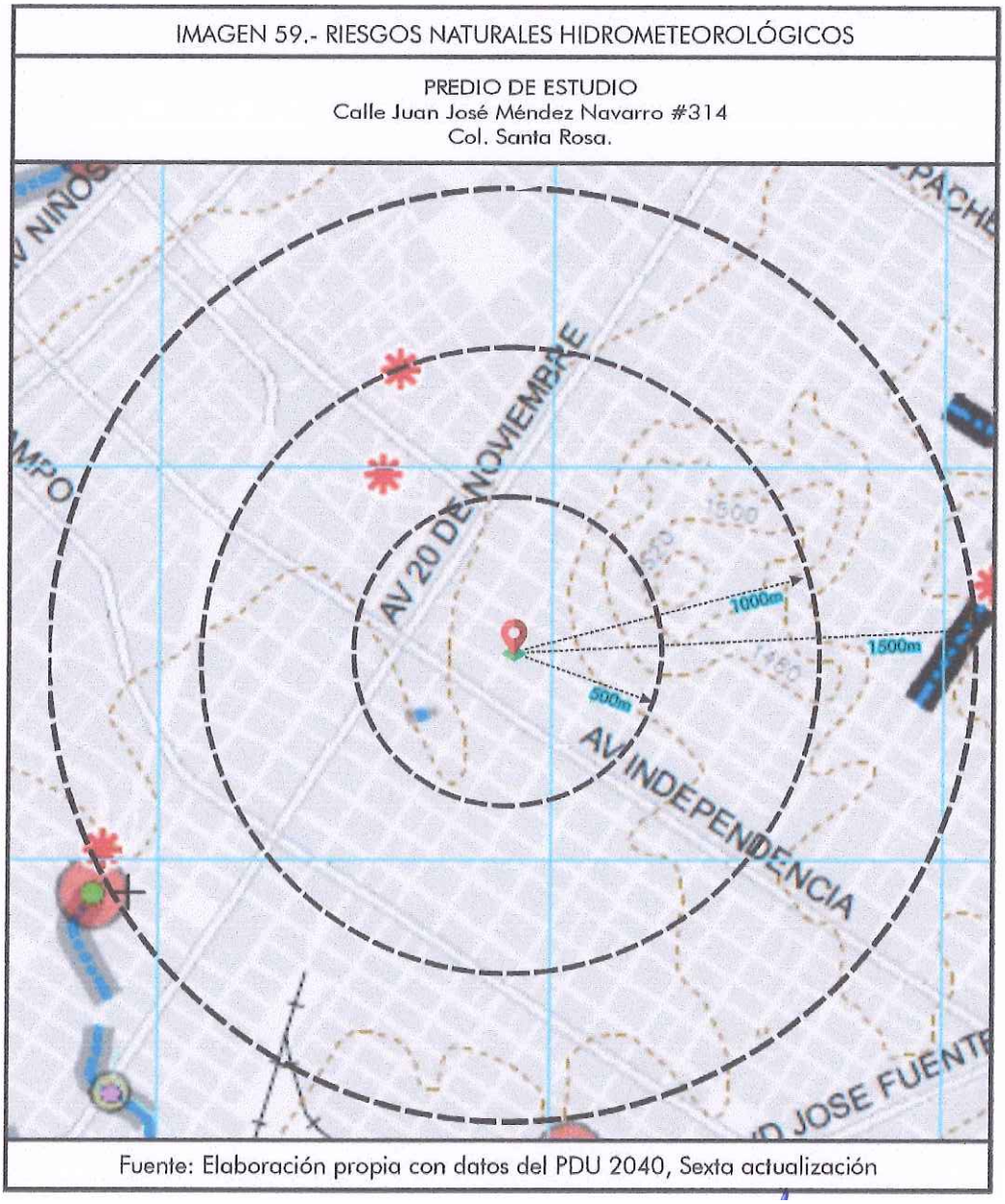
FUENTE: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Sexta actualización

Riesgos Hidrometeorológicos

Se identifica que el "Arroyo La Manteca" tiene su origen en la parte este de la ciudad y que pasa cerca del polígono de estudio, presentándose como un escurrimiento sin encausamiento hasta el polígono a 750 metros al este del predio de estudio.

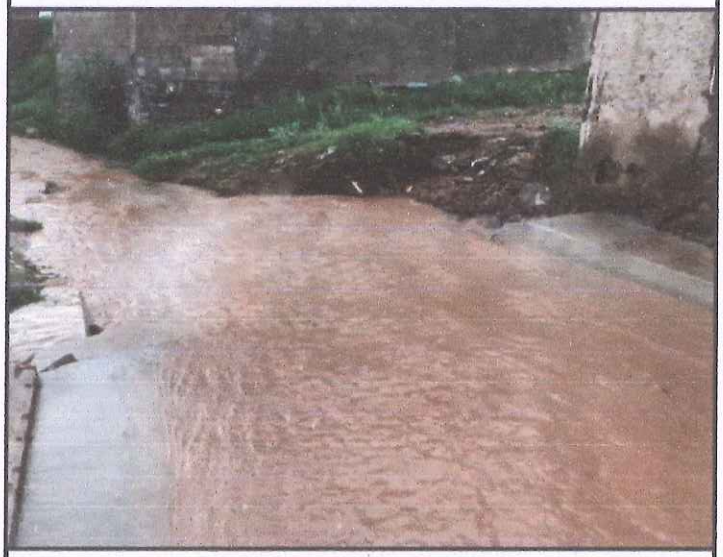
Según datos del Atlas de Riesgos y del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, se observa que la zona en que se ubica el predio no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el aprovechamiento productivo existente al interior del predio, 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 DE ARROYO LA MANTECA



Fuente.-Google maps 2023

En un rango de 2.8 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 Av. Pacheco, correspondiente a la Estación de Bomberos 5, dentro del Centro Urbano.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Av. Pacheco y Av. 20 de noviembre, hasta la Calle 5ta y Méndez. 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.- COMANDANCIA MUNICIPAL SUR Y ESTACIÓN DE BOMBEROS #5 .

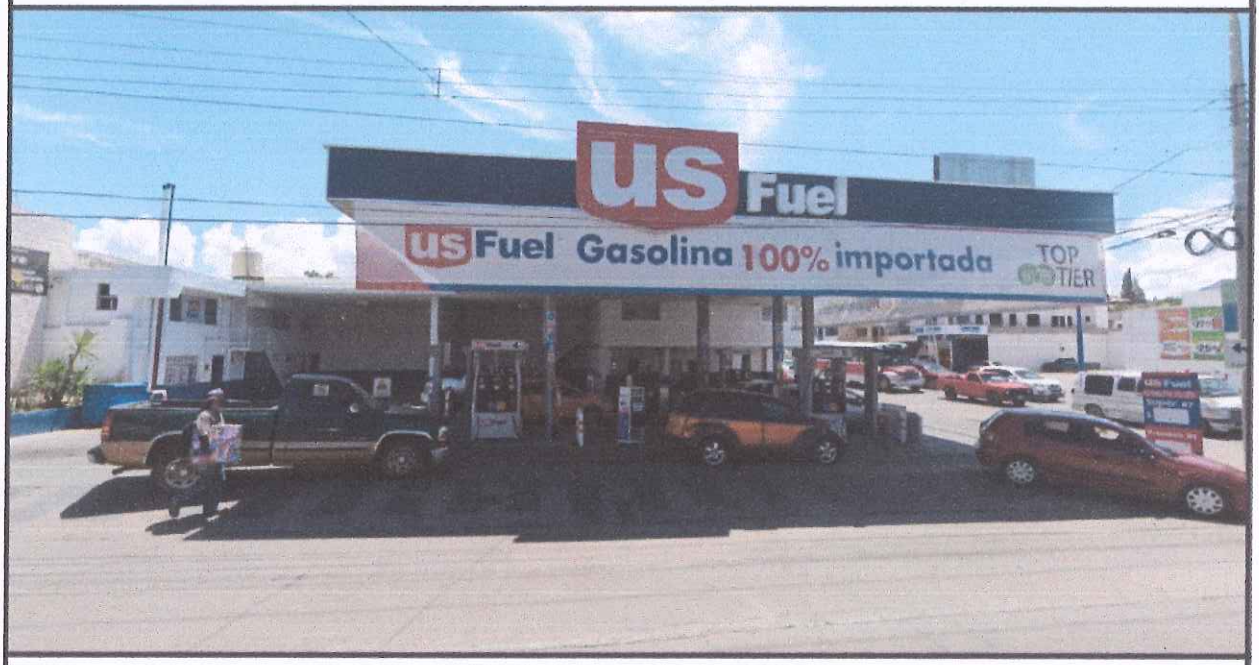


FUENTE: Imágen de sitio 2023.

Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 280 metros al oeste del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "US FUEL", localizada en Av. Independencia y Av. 20 de noviembre. **Ver imagen 62.**

IMAGEN 62.- ELEMENTO DE RIESGO QUÍMICO - TECNOLÓGICO.

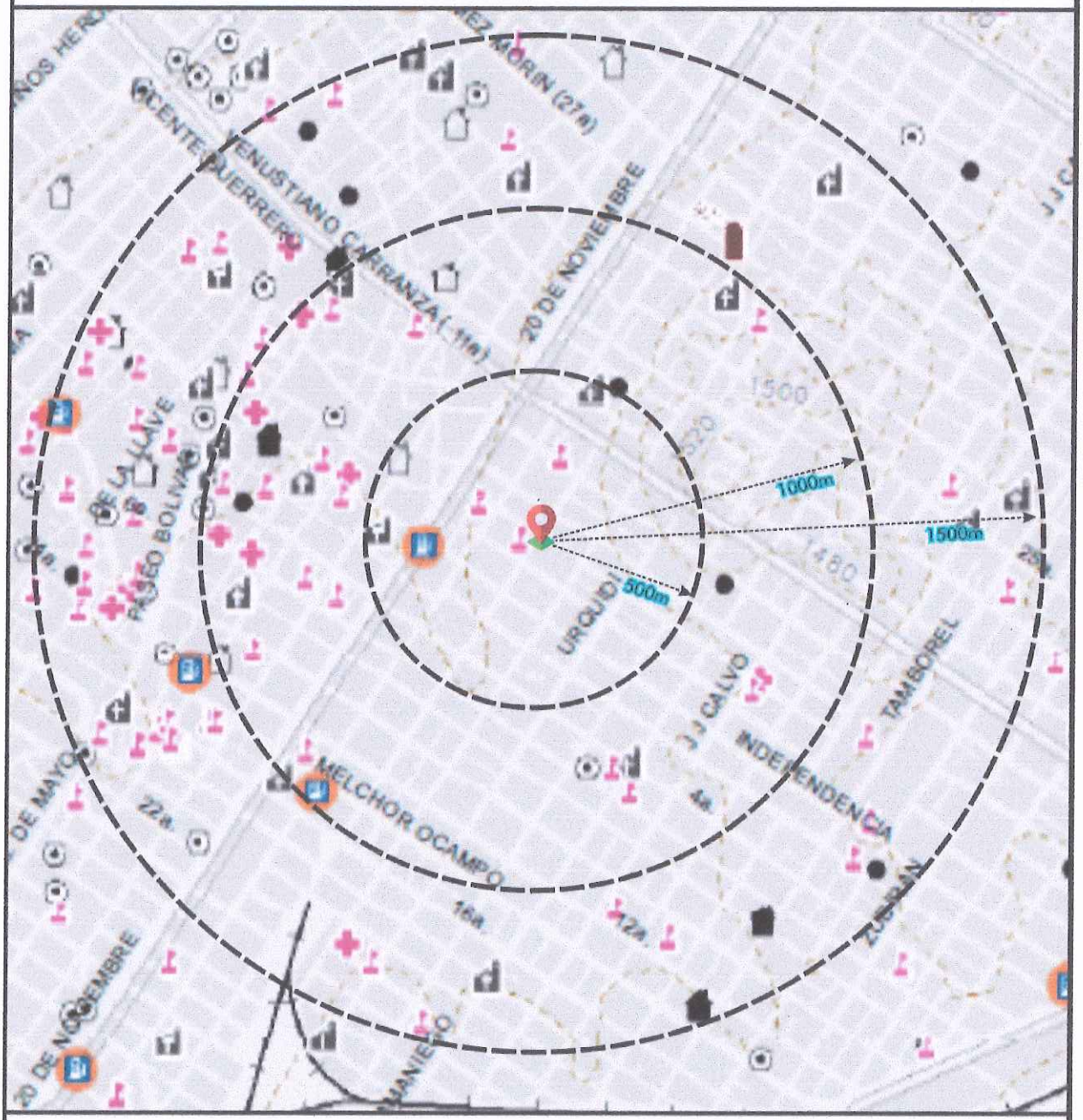


FUENTE: Imágen de sitio 2023.

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 1,500 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

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, H45 y H60, así como Comercio y Servicios, y Equipamiento, entre otros usos, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 Sexta Actualización, 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 primarias como Av. Independencia y Av. 20 de noviembre como Calle Juan José Méndez Navarro #314 calle sobre la que están respectivamente ubicado el predio objeto de este estudio, también Calle quinta y Calle tercera, entre otras donde se localiza el predio de estudio. De manera particular, el predio en estudio tiene un uso de **Habitacional H35,** el cual se pretende cambiar **a Habitacional H60**, existente en la zona de estudio.

- Sobre las C. Quinta y C. Tercera 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 H60" 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 de la ciudad de Chihuahua **Sexta Actualización**.

- La zona de estudio está provista por una estructura vial al interior del polígono de estudio, posibilitando la accesibilidad al predio, y que lo vinculan con el resto del polígono, a través de Av. Independencia localizado al oeste del predio, y de Av. 20 de noviembre, localizado al norte del predio de estudio.

- El predio cuenta con frente a C. Juan José Méndez Navarro constituida como vialidad secundaria en el polígono de estudio. Esta vialidad conduce los flujos vehiculares de los diferentes predios colindantes a la Av. Independencia en la colonia Santa Rosa, 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: San Rafael, Bellavista, Colonia Centro, 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 Centro Urbano, cubriendo las necesidades de la población en su área de influencia; a la recreación y

deporte con el parque tiradores; y al abasto con diferentes establecimientos de abarrotes localizados en el entorno de la Av. 20 de noviembre. Además, existen parques barriales al interior de las colonias de la zona.

- De manera particular, el equipamiento de los servicios públicos de Seguridad Pública con la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos ubicadas sobre la Av. Pacheco, 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 286 m aproximadamente al oeste del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "USFUEL", localizada en Av. Independencia y Av. 20 de noviembre.

- Por su parte, se identifica el escurrimiento del arroyo la manteca, cuya trayectoria cruza al noreste del predio en sentido oeste-este con dirección al río Chuvíscar, 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 H60**".

- Aún y cuando la Zonificación Secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, asigna el uso de suelo de Habitacional H35 en la zona donde se localizan los predios de estudio y los lotes colindantes al mismo, existe diversos aprovechamientos urbanos con Habitacional H60, giro de Departamentos de 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 H35 a uso de **Habitacional H60 Giro de Departamentos** para el predio, ubicado en Calle Juan José Méndez Navarro #314 de la Colonia Santa Rosa, al este de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 188.41 m2 superficie en escrituras. Se considera que esta propuesta de uso es favorable debido a la compatibilidad que existe entre este uso propuesto y los usos similares existentes en el polígono de estudio donde se localizan los predios.

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 2022-2024

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 2021-2027

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 a H60 Giro Departamentos** 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 H35 a Habitacional H60 Giro de Departamentos.**

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para los predios de estudio dotados con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60**, compatible con el existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo considerado para la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Sexta Actualización, para el cambio de uso de suelo del predio de estudio con **Habitacional H35 a Habitacional H60** ubicados en Calle Juan José Méndez Navarra Col. Santa Rosa, al este de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 188.41 m2 de superficie 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 Sur 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 de los predios con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo **Habitacional H60 propuesto**, compatible con los existentes en el área en donde se localizan los predios.

Polfticas 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.

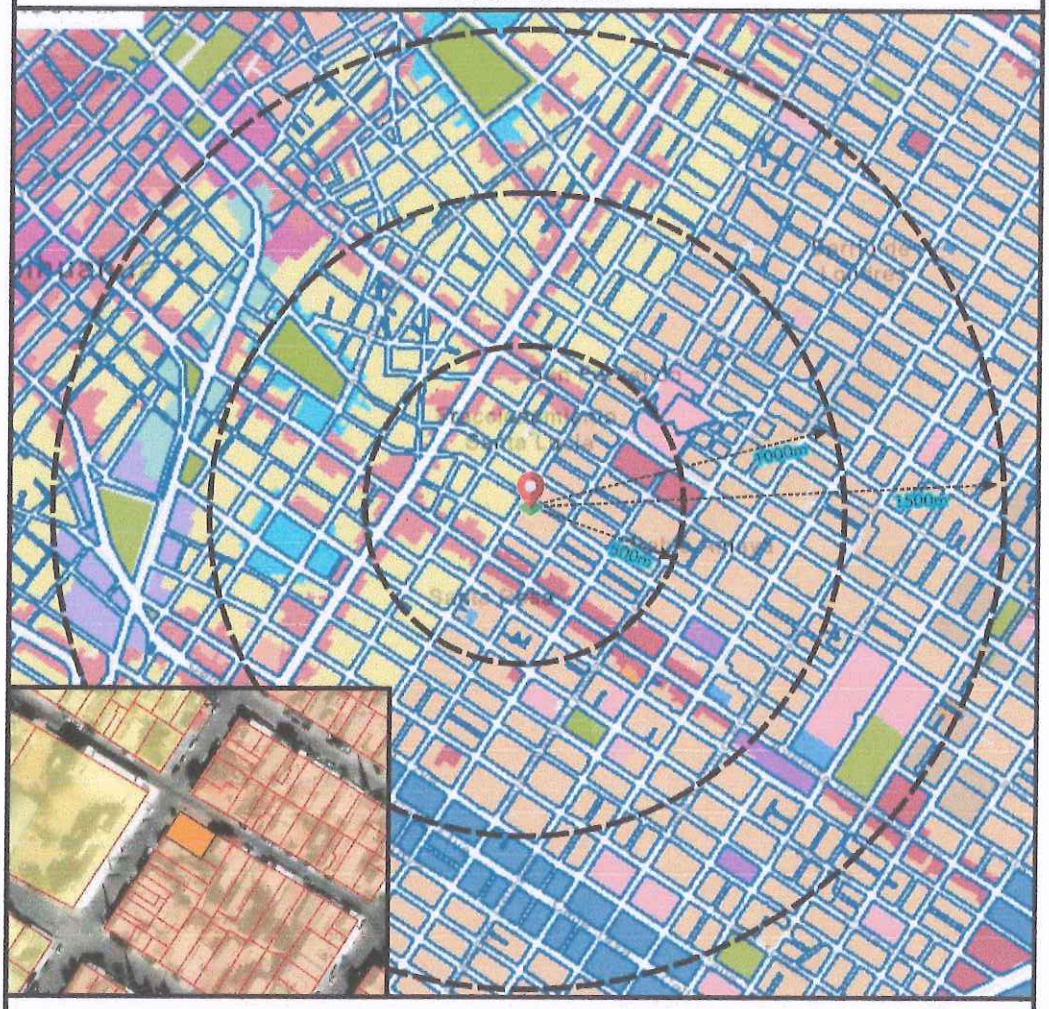
La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60**, se orientan a la densificación de la ciudad y la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles, mediante el cambio de uso de suelo a uno similar a los ya existentes en el entorno al predio de estudio ubicado en Calle Juan José Méndez Navarra Col. Santa Rosa , al este de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 188.41 m2 y el cumplimiento con la normatividad establecida para el predio con usos de Habitacional H60 establecida por el PDU.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio,tales como: **Habitacional** con densidad H35, H45 y **H60**, Equipamiento, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, y Mixto Moderado. De manera particular, el uso de suelo Habitacional H60 propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en las**"Tablas de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad habitacional Plurifamiliar"**, referente al Plan de Desarrollo Urbano. **Ver imagen 64.**

IMAGEN 64.- USO DE SUELO PROPUESTO

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Juan José Méndez Navarro #314
Col. Santa Rosa.



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

El uso de suelo **Habitacional H60 Giro de Departamentos** 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 Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su Sexta actualización, en la cual, el uso solicitado para los predios de estudio es compatible con el uso Habitacional H35, 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 Juan José Méndez Navarro.

Según la normatividad para el uso Habitacional H60 por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua en la *"Tabla de Dosificación de Usos de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar"*,establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará los predios de estudio, y que entre otras se destaca que para Habitacional H60 sobre vialidad secundaria tiene como lote mínimo de 45 m2; las cuales si cumplen con las dimensiones que presentan los predios según escritura; ya que tiene un frente de 10.00 m2 de superficie, 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 de los predios, la cual se establece para tipología Habitacional H60 similar al que se pretende desarrollar una vez aprobado el presente cambio de uso de suelo. **Ver tabla 4.**

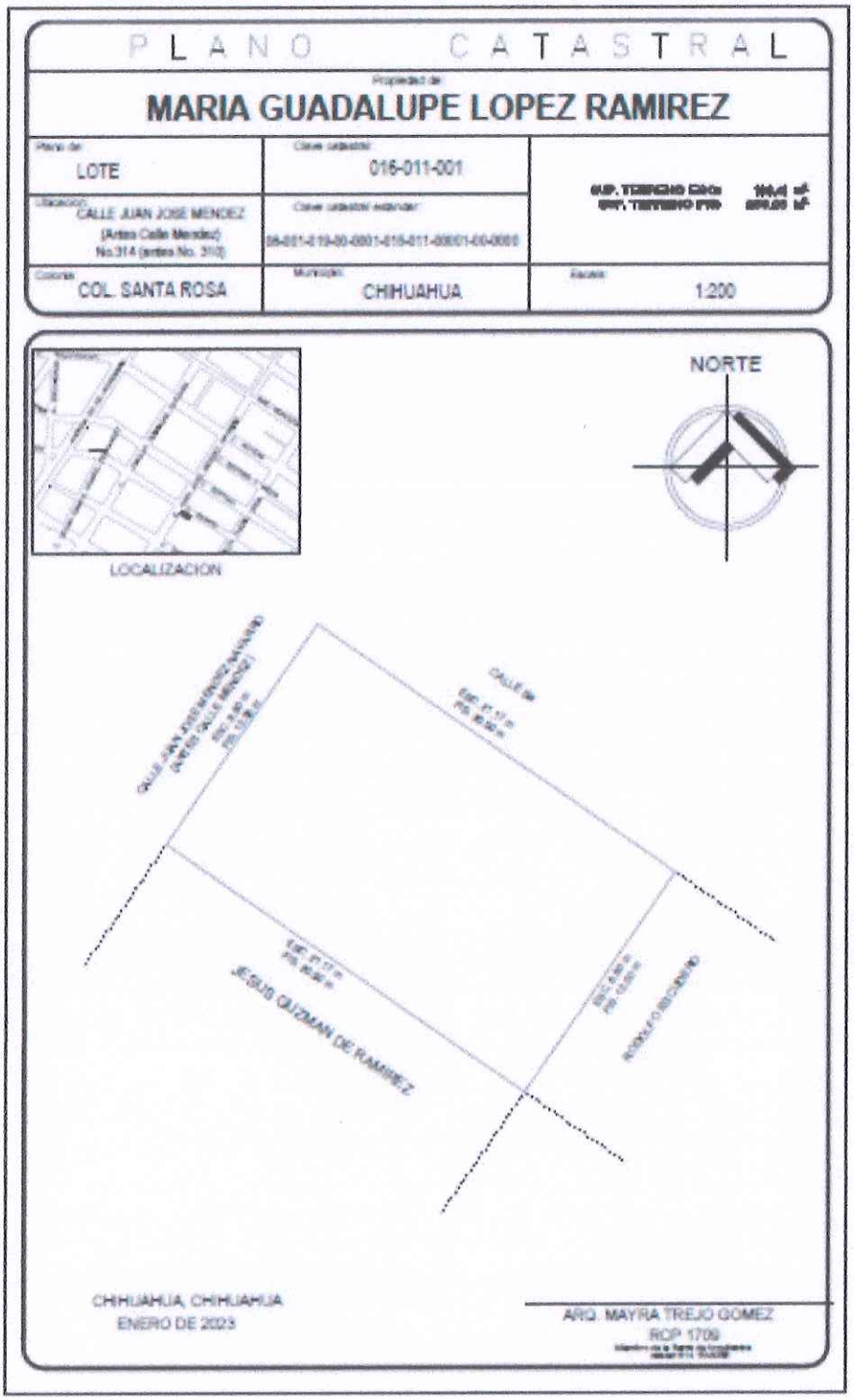
TABLA 4. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL

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

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua

En relación con lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de "Habitacional H60". **Ver imagen 65.**


PLANO CATASTRAL
Propiedad de:
MARIA GUADALUPE LOPEZ RAMIREZ
Predio de:
LOTE
Clave catastral:
016-011-001
Ubicación:
CALLE JUAN JOSE MENDEZ
(Antes Calle Mendez)
No.314 (antes No. 310)
Clave catastral anterior:
Colonia:
COL. SANTA ROSA
Municipio:
CHIHUAHUA
Escala:
1:200
NORTE
LOCALIZACION
CALLE JUAN JOSE MENDEZ (ANTES CALLE MENDEZ)
CALLE
JESUS QUIZMAN DE RAMIREZ
ROSALIO BUSTAMANTE
CHIHUAHUA, CHIHUAHUA
ENERO DE 2023
ARQ. MAYRA TREJO GOMEZ
ROP 1709

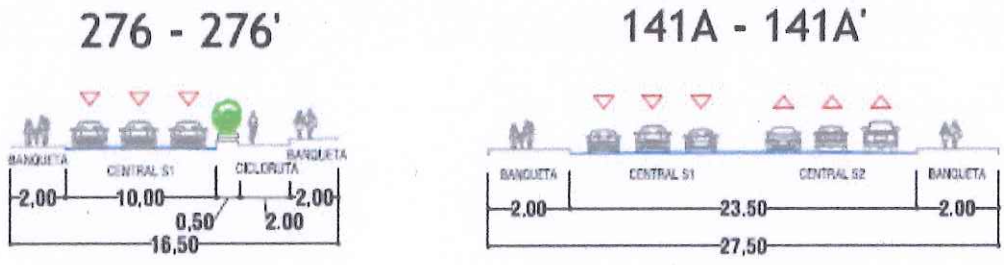
Vialidad.

En relación con la vialidad, se pretende aprovechar el frente a C. Juan José Méndez Navarro, para el aprovechamiento de uso **Habitacional H60**, 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 H60, con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

Actualmente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización establece a C. Juan José Méndez Navarro con una sección vial variable de un carril de circulación, y banquetas laterales, contempladas para su etapa de consolidación, y que deberá respetar como alineamiento al predio de estudio en el tramo donde se localizan. Las secciones viales de la calle con frente al predio de estudio, son viables para el aprovechamiento de Habitacional H60 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. 20 de noviembre vialidad Primaria con sección de 27.50 m, de seis carriles de circulación, y banquetas peatonales con sección variable, da acceso al predio de estudio, y la comunica con la C. Quinta. **Ver imagen 66.**

IMAGEN 66.- VIALIDADES PRIMARIAS AV. INDEPENDENCIA Y AV. 20 DE NOVIEMBRE



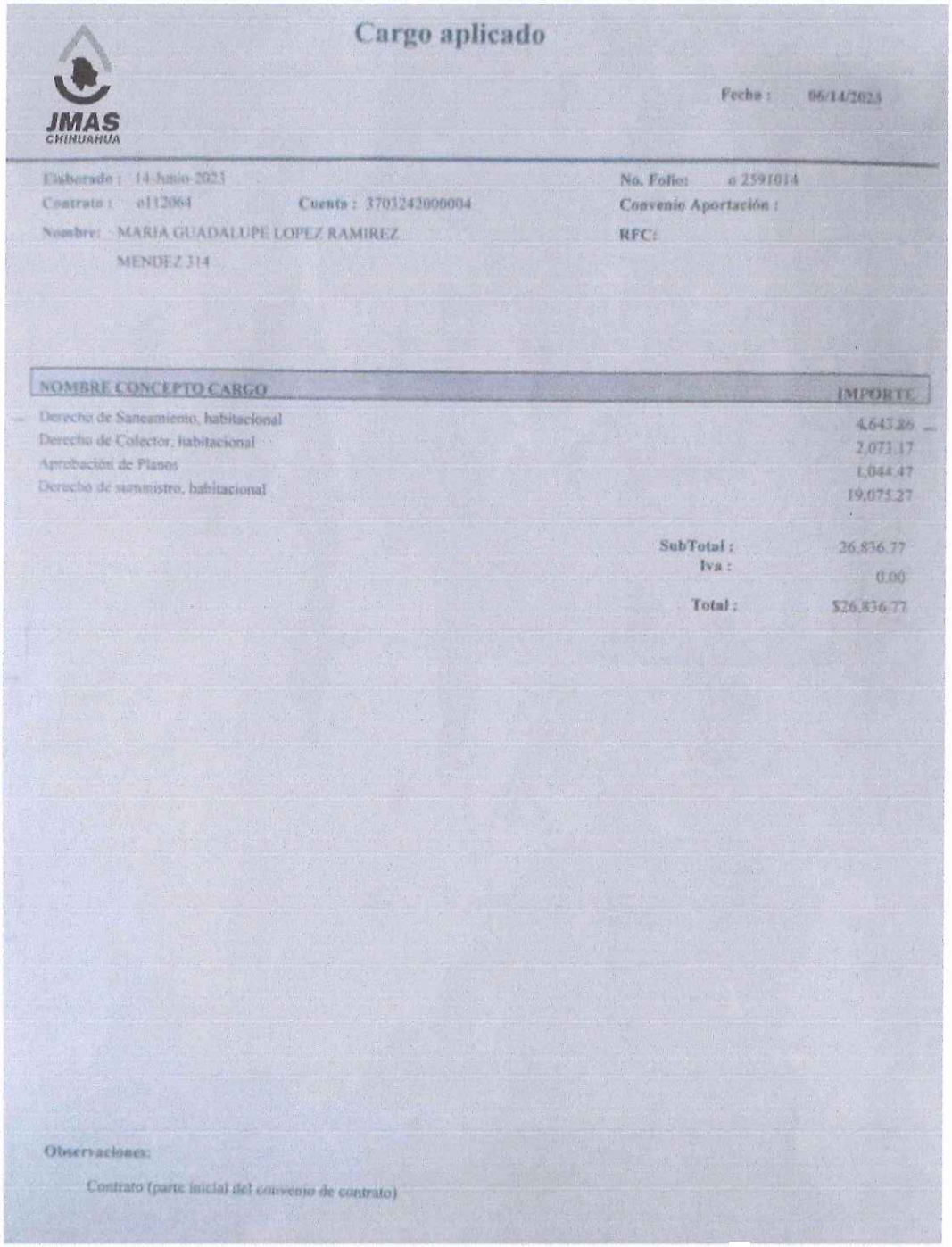
AV. INDEPENDENCIA
AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. PONCE DE LEON

AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. RICARDO FLORES MAGON A AV. PACHECO

FUENTE: PDU 2040, sexta actualización

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 los predios de estudio. El consumo está sujeto al aprovechamiento de este, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.



JMAS CHIHUAHUA

Cargo aplicado

Fecha : 06/14/2023

Elaborado : 14-Junio-2023 — No. Folio: o 2591014
Contrato : o112064 — Cuenta : 3703242000004 — Convenio Aportación :
Nombre: MARIA GUADALUPE LOPEZ RAMIREZ — RFC:
MENDEZ 314

NOMBRE CONCEPTO CARGO	IMPORTE
Derecho de Saneamiento, habitacional	4,645.26
Derecho de Colector, habitacional	2,071.17
Aprobación de Planos	1,044.47
Derecho de suministro, habitacional	19,075.27
SubTotal :	26,836.77
Iva :	0.00
Total :	$26,836.77

Observaciones:
Contrato (parte inicial del convenio de contrato)

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. Los colectores 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 principal de 115 kva, con trayectoria sobre la Av. Independencia y Av. 20 de noviembre, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica el predio de estudio, motivo del presente estudio técnico para cambio de uso de suelo.



CFE
Comisión Federal de Electricidad

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Pánuco No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

SOLIS VARGAS MARIA TERESA
MENDEZ 314
SEPTIMA Y NOVENA
SANTA ROSA. C.P. 31050
CHIHUAHUA, CHIH.

TOTAL A PAGAR:
$122
(CIENTO VEINTIDOS PESOS M.N.)

Obtén tu aviso recibo más fácil y rápido
Actualiza tus datos mediante el QR y obtendrás éste y otros beneficios
¡Escanea el código y listo!

NO. DE SERVICIO : 581900103347
RMU : 31050 90-01-26 XAXX-010101 001 CFE

CORTE A PARTIR:
20 AGO 23

LÍMITE DE PAGO: 19 AGO 23

TARIFA: 1B NO. MEDIDOR: X432J7 MULTIPLICADOR: 1

PERIODO FACTURADO: 01 JUN 23 - 02 AGO 23

Concepto	Lectura actual	Lectura anterior	Total periodo	Precio ($/kWh)	Subtotal ($)
Energía (kWh)	Estim	32055	0		
Básico			0	0.876	0.00
Suma			0		0.00

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo. Subtotal

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista				
Concepto	$	$/kW	$/kWh	Importe ($)
Suministro	0.00	0.00	0.00	0.00
Distribución	0.00	0.00	0.00	0.00
Transmisión	0.00	0.00	0.00	0.00
CENACE	0.00	0.00	0.00	0.00
Energía	0.00	0.00	0.00	0.00
Capacidad	0.00	0.00	0.00	0.00
SCnMEM(*)	0.00	0.00	0.00	0.00

Detalles del importe a pagar	
Concepto	Importe ($)
Energía	43.80
IVA 16%	7.01
Fac. del Periodo	50.81
DAP²	70.64
Adeudo Anterior	125.95
Su Pago	125.00-
Total	$122.30

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el contenido.
Fecha, hora y lugar de impresión: 05 AUG 2023 11:06:15 hrs. Calle Carlos Fuero y M No.3403 Colonia Parque Chihuahua chihuahua Chihuahua México CP 31030

CFE contigo

31050 90-01-26 XAXX-010101 001 CFE
01 581900103347 230819 000000122 1

$122
(CIENTO VEINTIDOS PESOS M.N.)

02DC01B010240450 Reparti -1-

Por su parte, el drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través de la trayectoria del "Arroyo la manteca" que cruza al sur del predio de estudio con rumbo al Chuvíscar.

Uso de suelo.

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60** para el predio urbano ubicados en la Calle Juan José Méndez Navarro #314 Colonia Santa Rosa, al este de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 188.41m2 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 **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:

XI. 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.

XII. 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.

XIII. 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.

XIV. 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.

XV. 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.

XVI. 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.

XVII. 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.

XVIII. 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.

XIX. 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.

XX. 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 de los predios 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 H35 establecido por el PDU240 Sexta Actualización a Habitacional H60, colindante a calle Juan José Méndez Navarro, de la colonia Santa Rosa, al este de la ciudad de Chihuahua.

El uso de suelo propuesto **Habitacional H60** es similar al uso existente en algunos predios cercanos a los predios, de conformidad con la zonificación secundaria y las disposiciones normativas en la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

La presente solicitud de cambio de uso de suelo se sustenta en los artículos 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 H60 propuesto, destaca el aprovechamiento al que estará sujeto los predios de estudio debido a la cercanía con Av. 20 de noviembre, además de aprovechar la infraestructura existente para el desarrollo de actividades productivas que atienda la demanda de empleo en las áreas habitacionales colindantes a los predios como son: Col. San Rafael, Col. Bellavista, Colonia Centro el cual es complementario 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 H60** 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 Av. 20 de noviembre, 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 H35 a Habitacional H60, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, mediante las estrategias siguientes:

- La convivencia del uso de suelo de Habitacional H60 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 del predio en la zona, provistos con servicios e infraestructuras localizados sobre la calle C. Juan José Méndez Navarro y C. Quinta, fomentando la consolidación de la zona,y la integración del sitio, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU 2040.

Usos de suelo

El uso de suelo predominante en torno al predio de estudio es Habitacional H35, 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", "Equipamiento" y "Comercio y Servicios", dichos usos cubren la demanda de espacios comerciales para satisfacer las necesidades de consumo, o empleo entre otros.

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional H60** 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 vialidad primaria Av. 20 de noviembre que cruza la zona.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo **Habitacional H60** se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la C. Juan José Méndez Navarro, 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 de la ciudad Chihuahua.

La autorización del cambio de uso de suelo a **Habitacional H60** 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 20-42 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 10 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias San Rafael. Bellavista, Centro existentes en el polígono de estudio.

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. Se cuenta con una estación eléctrica ubicado en la C. 39 y Ojinaga.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de Habitacional H35 establecido en el Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión2040, sexta actualización, al uso de suelo "Habitacional H60", permitirá la ocupación del suelo que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación con el predio de estudio es Av. Independencia, y Av. 20 de noviembre, y que favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento productivo que da cercanía al predio a través de la Av. 20 de noviembre, sin generar impactos a su funcionamiento, ya que comunica esta zona con otros destinos al este y sur de la ciudad a través de vialidades como la Av. 20 de noviembre o Av. Independencia.

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, por lo que no genera 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 Av. 20 de noviembre.

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 H60", atendiendo así, los requerimientos normativos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el 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 regulaciones estatales y federales en la materia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Sexta actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio localizado Calle Juan José Méndez Navarro # 314 Colonia Santa Rosa, al este de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 188.41 m2 de superficie en escrituras, y se promueve para obtener el uso de suelo **"Habitacional H60"**, 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 que el predio sea **"Habitacional H60"**, 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.

El presente estudio técnico para el cambio de uso de suelo a Habitacional H60 cuenta con Escritura de propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del predio de estudio.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Constancia de zonificación que acredite el uso de suelo **Habitacional H60,** autorizado para el predio de estudio, ubicados en Calle Juan José Méndez Navarro # 314 Colonia Santa Rosa, al este de la ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo **Habitacional H60** que considera un lote mínimo de 45.00 m2 para la tipología "Habitacional H60", siendo en este caso del predio de estudio con una superficie de 188.41m2 de superficie en escrituras, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

El predio de estudio se ubica en la Colonia Santa Rosa localizada al este de la ciudad de Chihuahua, en una zona en proceso de consolidación, y aunque está provista de redes de infraestructura urbana, presenta déficit de pavimentación, 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.

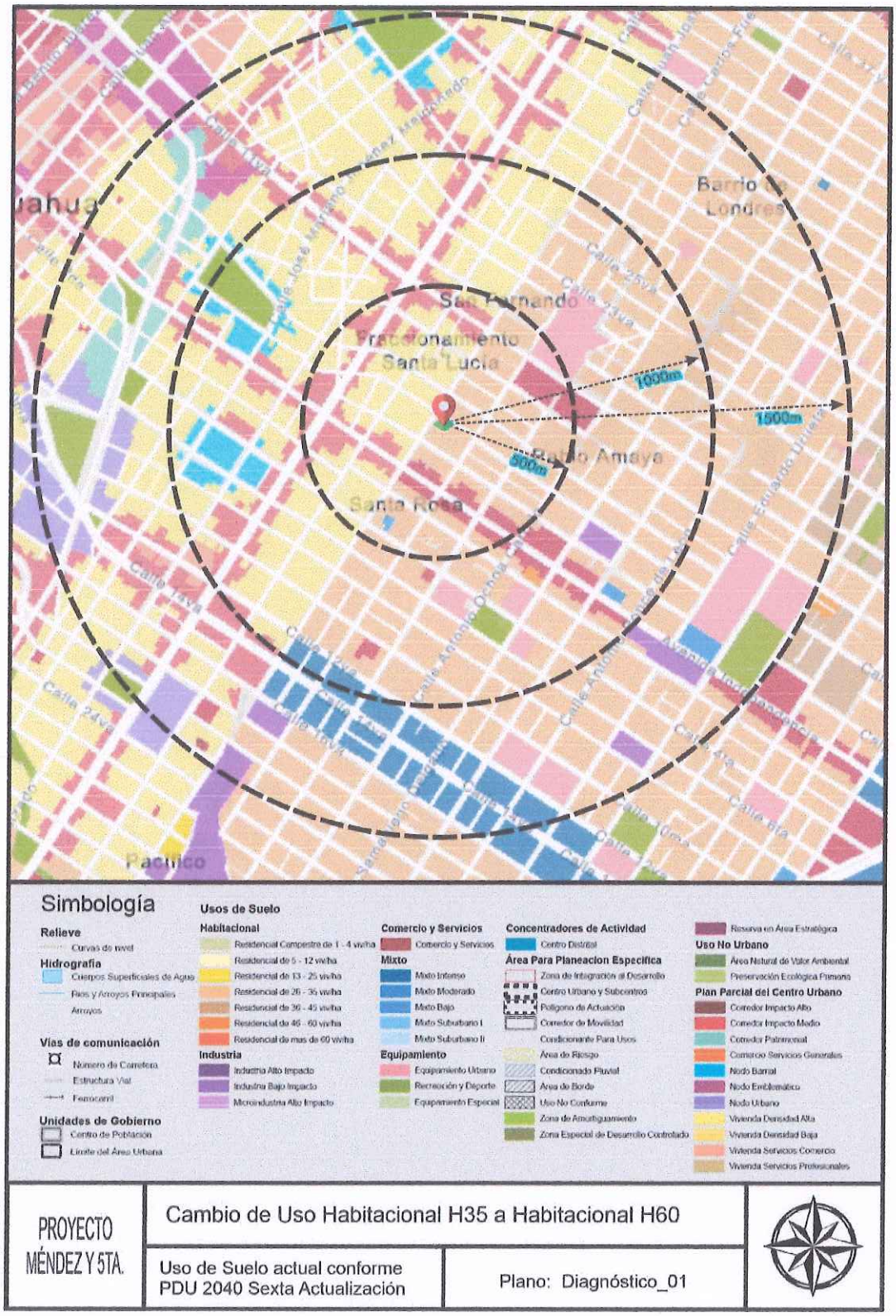
Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.

Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.

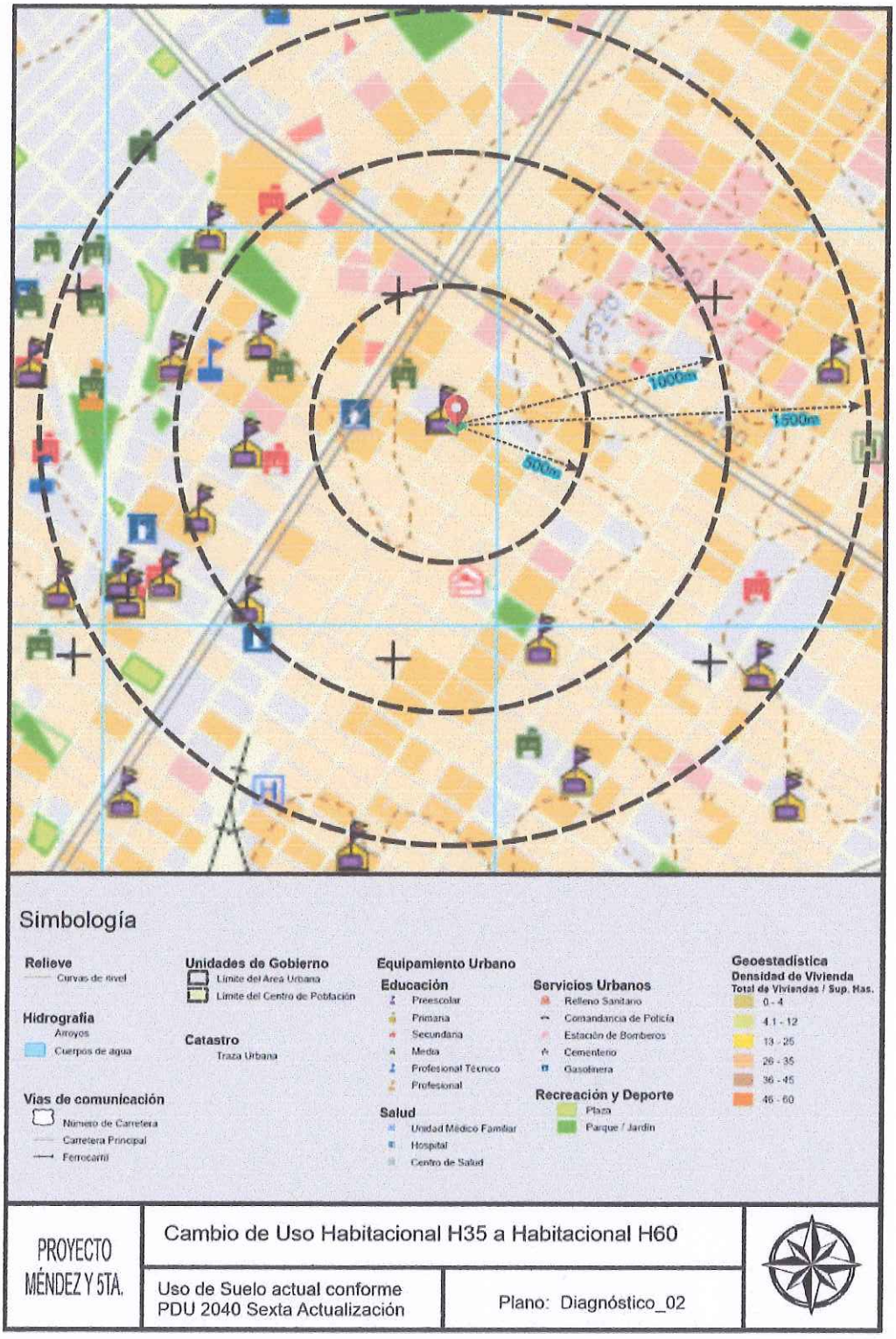
ESTRATEGIA

Plano: Estrategia_01 Uso Suelo Propuesta

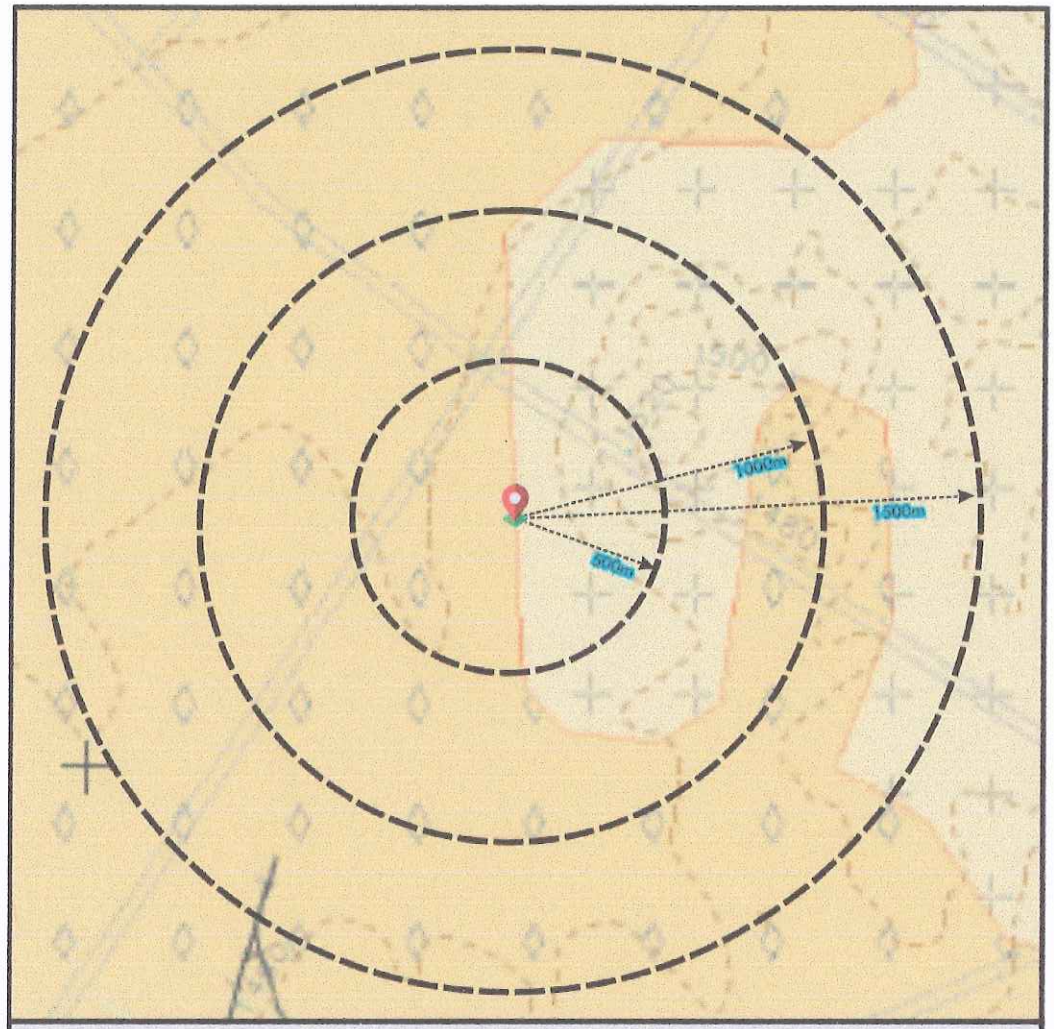
Imágen 67. Plano: Diagnóstico_01 Uso Suelo Actual.



Imágen 68. Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda.



Imágen 69. Plano: Diagnóstico_03 Edafológica



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de Comunicación
Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno
Límite del Centro de Población
Límite del Área Urbana

Medio Ambiente
Unidades de Suelo
Castañozem
Lúvico
Háplico
Cálcico
Feozem
Háplico
Fluvisol
Eútrico
Calcárico
Litosol
Regosol
Calcárico
Eútrico
Rendzina
Solonchak
Vertisol
Crómico
Xerosol
Cálcico
Háplico
Lúvico
Yermosol
Cálcico
Lúvico

Fases Físicas
Gravosa
Lítica
Lítica Profunda
Pedregosa
Petrocálcica
Petrocálcica Profunda

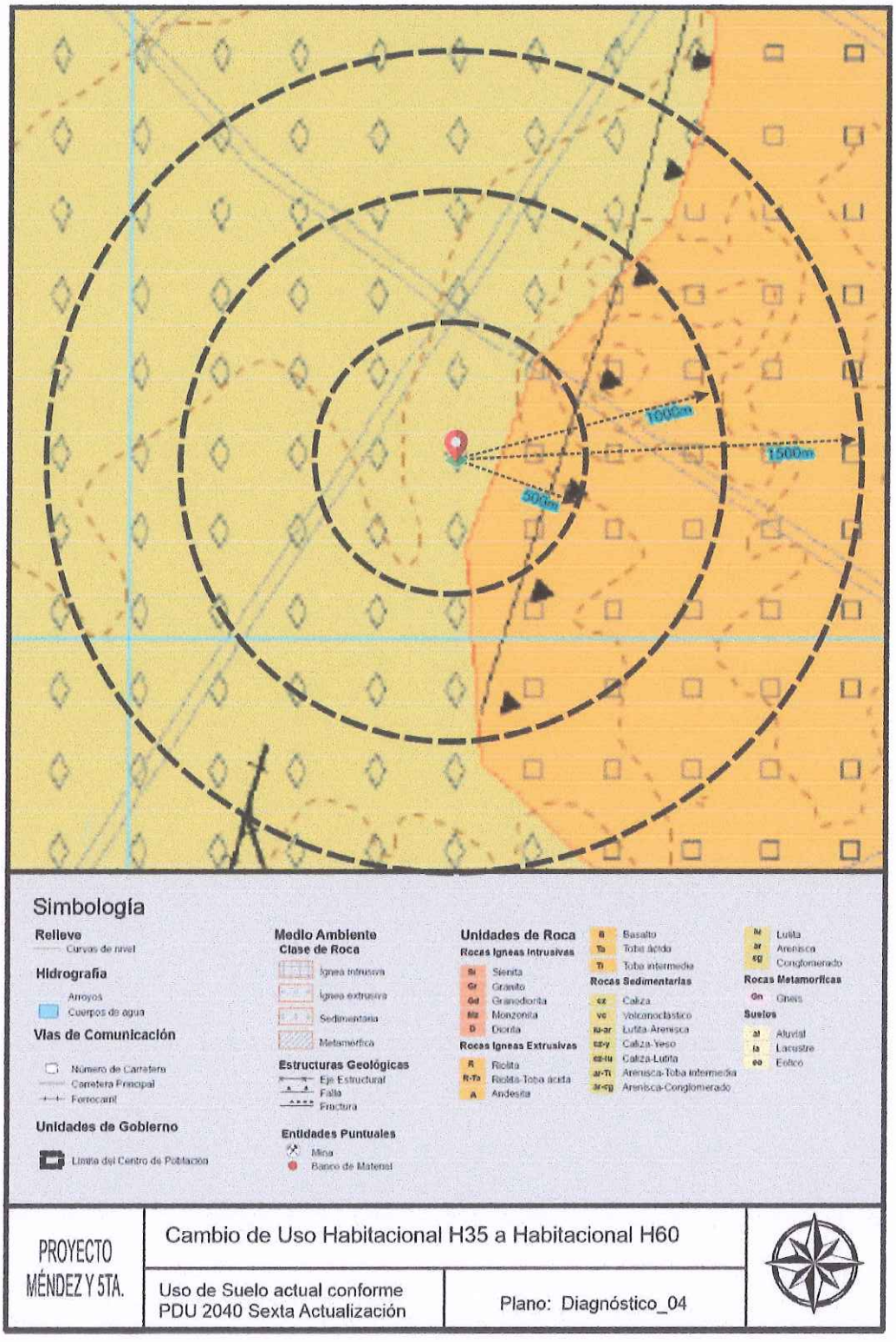
Clase Textural
Gruesa 1
Media 2
Fina 3

Fases Químicas
Salina
Fuertemente Salina
Sódica
Fuertemente Sódica
Salina Sódica
Salina Fuertemente Sódica
Fuertemente Salina Sódica
Fuertemente Salina Fuertemente Sódica

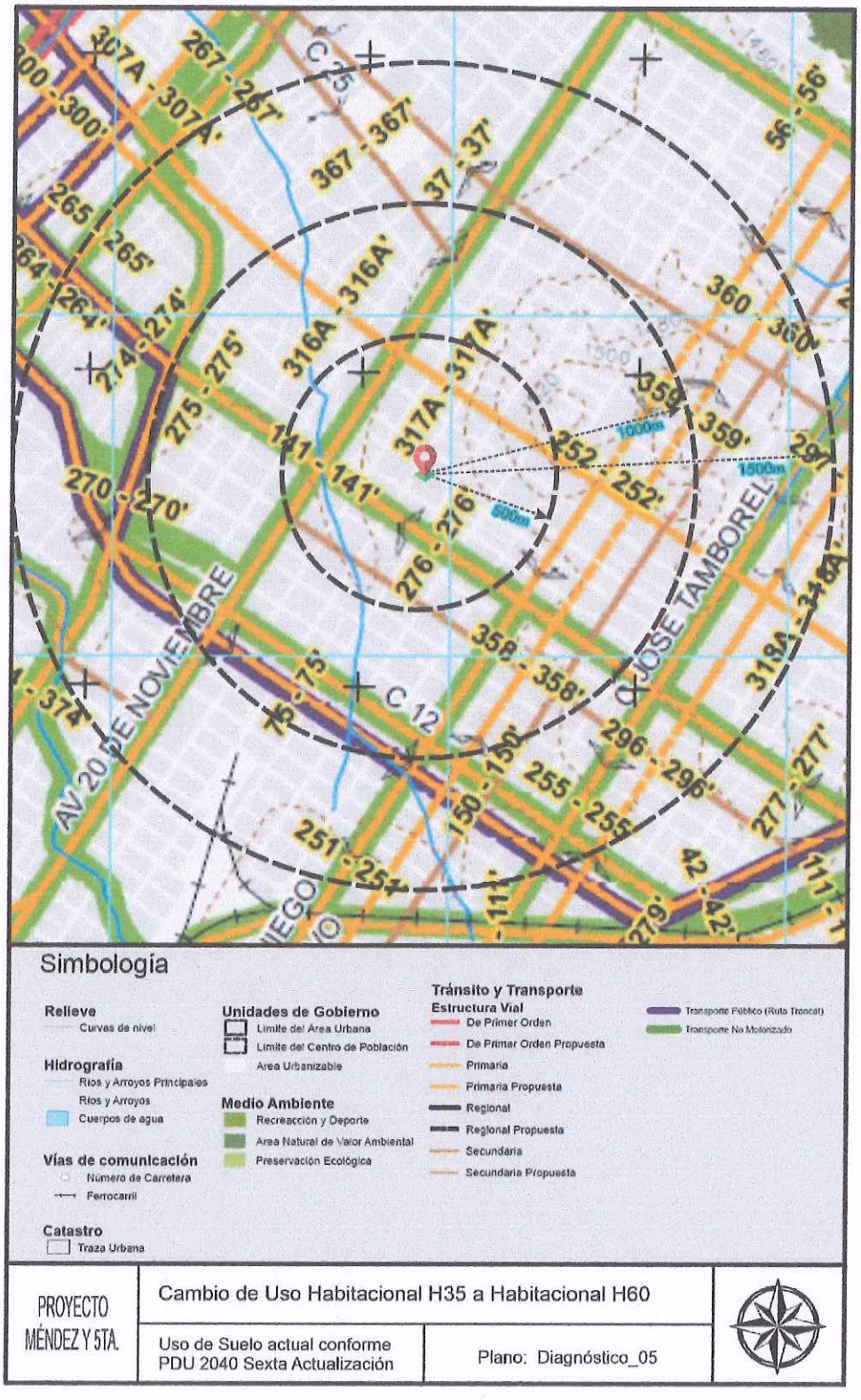
Ejemplo Rc + Xh/2

PROYECTO MENDEZ Y 5TA.	Cambio de Uso Habitacional H35 a Habitacional H60	
	Uso de Suelo actual conforme PDU 2040 Sexta Actualización	Plano: Diagnóstico_03

Imágen 70. Plano: Diagnóstico_04 Geología

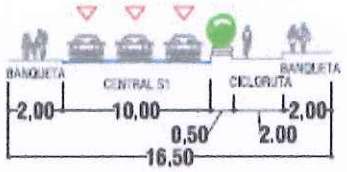


Imágen 71. Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial



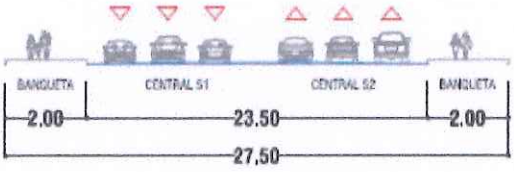
Imágen 72. Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales

276 - 276'



AV. INDEPENDENCIA
AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. PONCE DE LEON

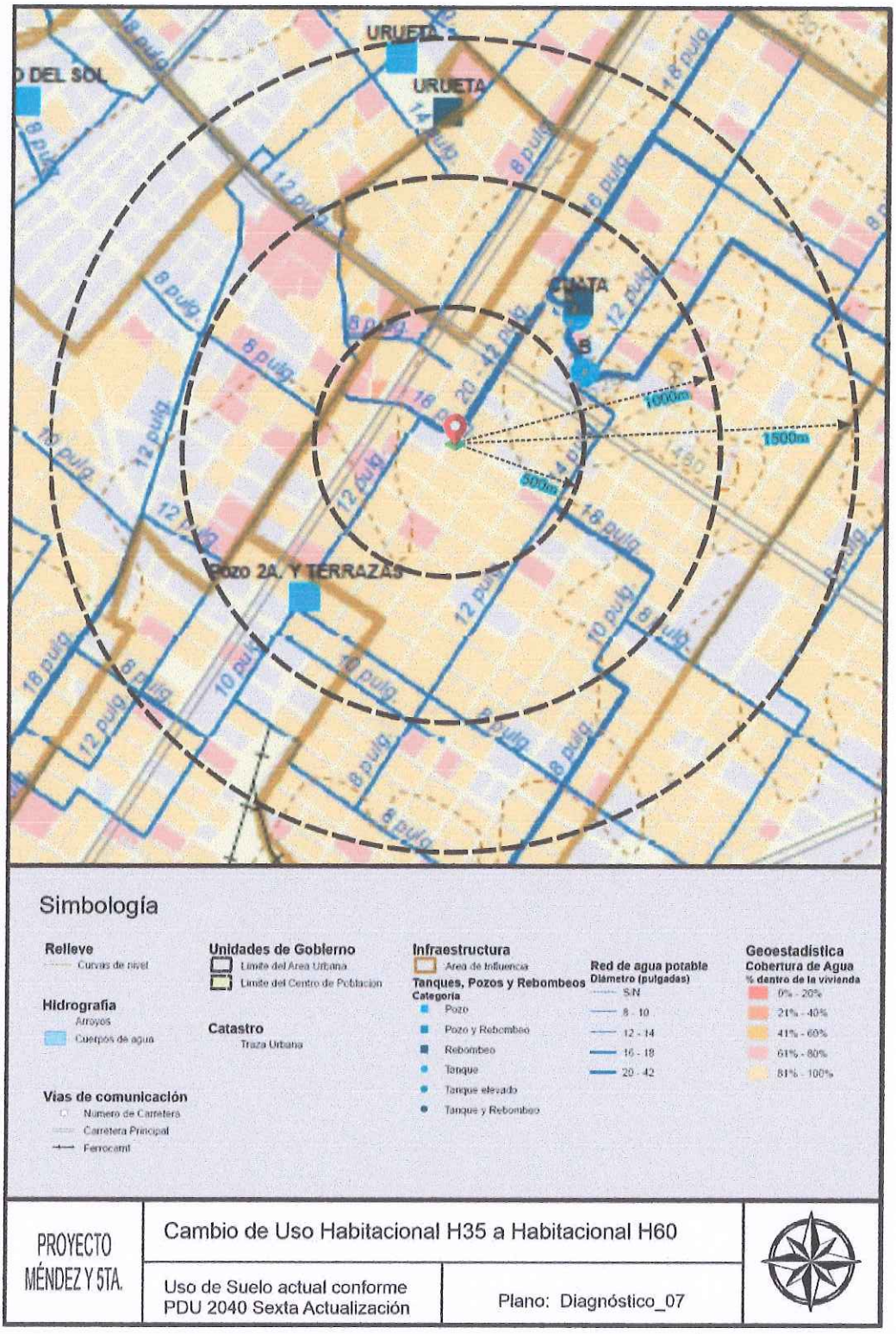
141A - 141A'



AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. RICARDO FLORES MAGON A AV. PACHECO

PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	Cambio de Uso Habitacional H35 a Habitacional H60	
	Uso de Suelo actual conforme PDU 2040 Sexta Actualización	Plano: Diagnóstico_06

Imágen 73. Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable



Imágen 74. Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.



Simbología

Relieve
Curvas de nivel

Unidades de Gobierno
Limite del Area Urbana
Limite del Centro de Población

Infraestructura
Colectores de Alcantarillado Sanitario
Planta Tratamiento
Cuencas Hidráulicas

Geoestadística
Disponibilidad de Drenaje
% dentro de la vivienda
0% - 25%
26% - 50%
51% - 75%
76% - 100%

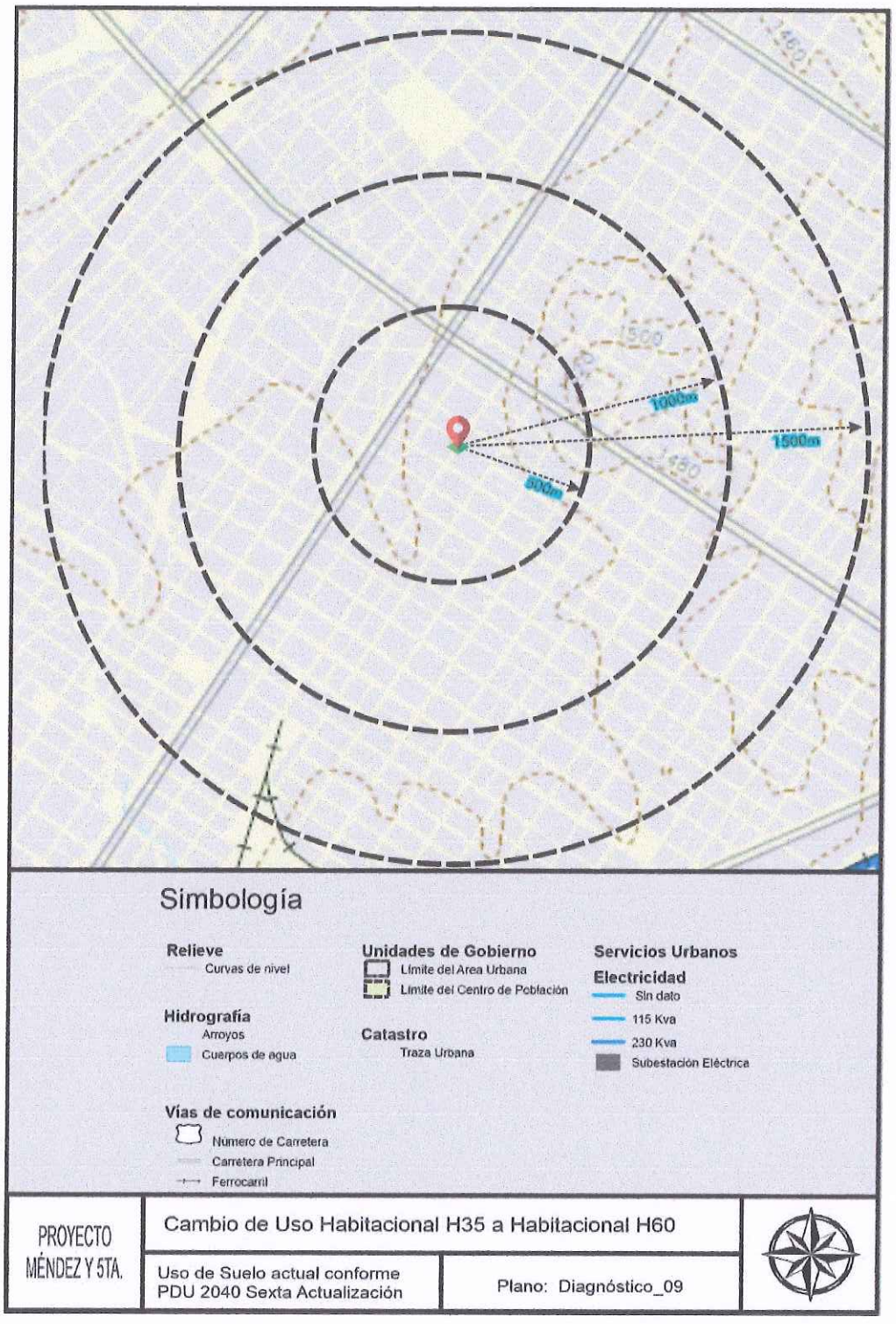
Hidrografía
Arroyos
Cuerpos de agua

Catastro
Traza Urbana

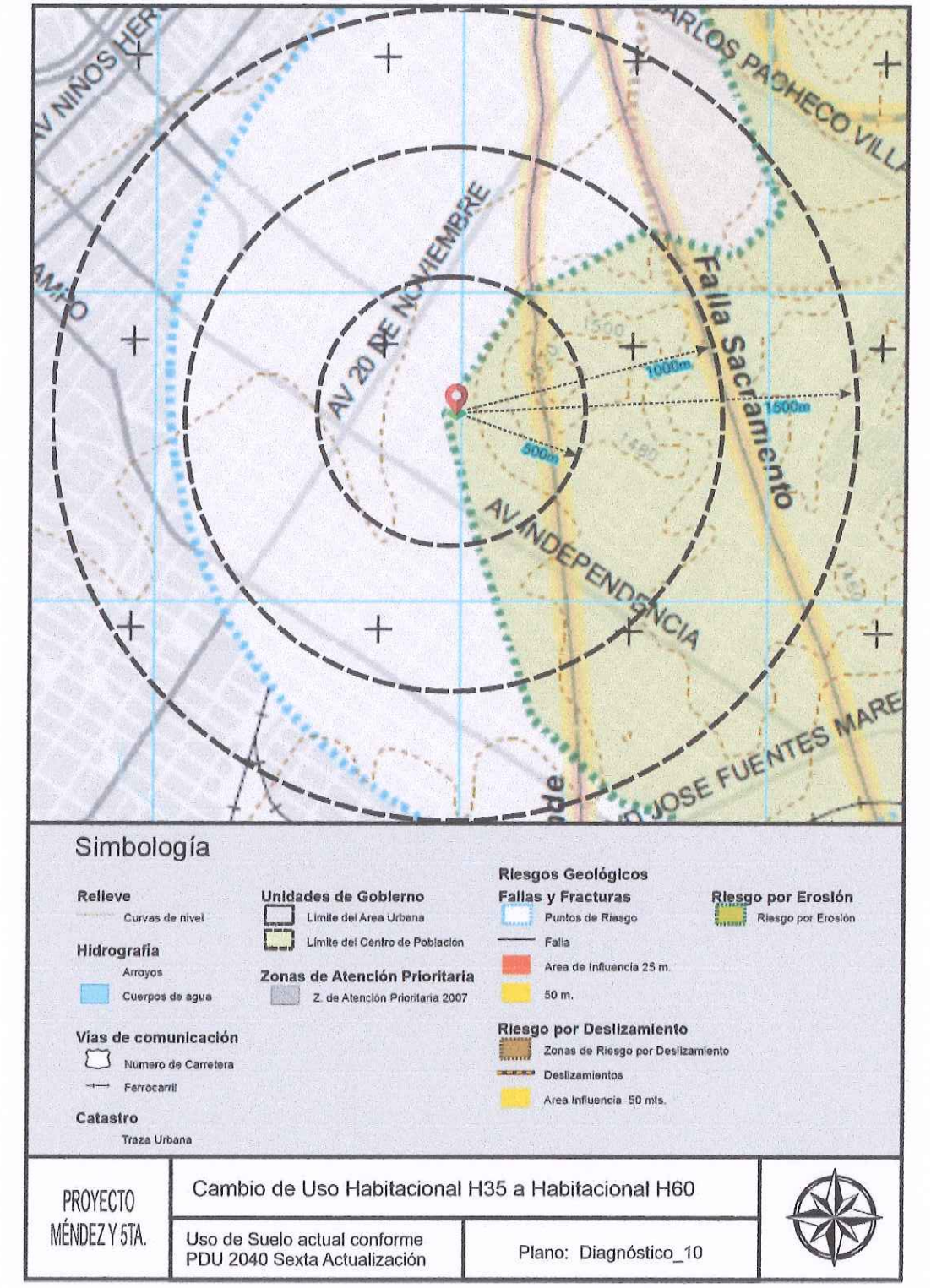
Vías de comunicación
Numero de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

PROYECTO MÉNDEZ Y 5TA.	Cambio de Uso Habitacional H35 a Habitacional H60	
	Uso de Suelo actual conforme PDU 2040 Sexta Actualización	Plano: Diagnóstico_08

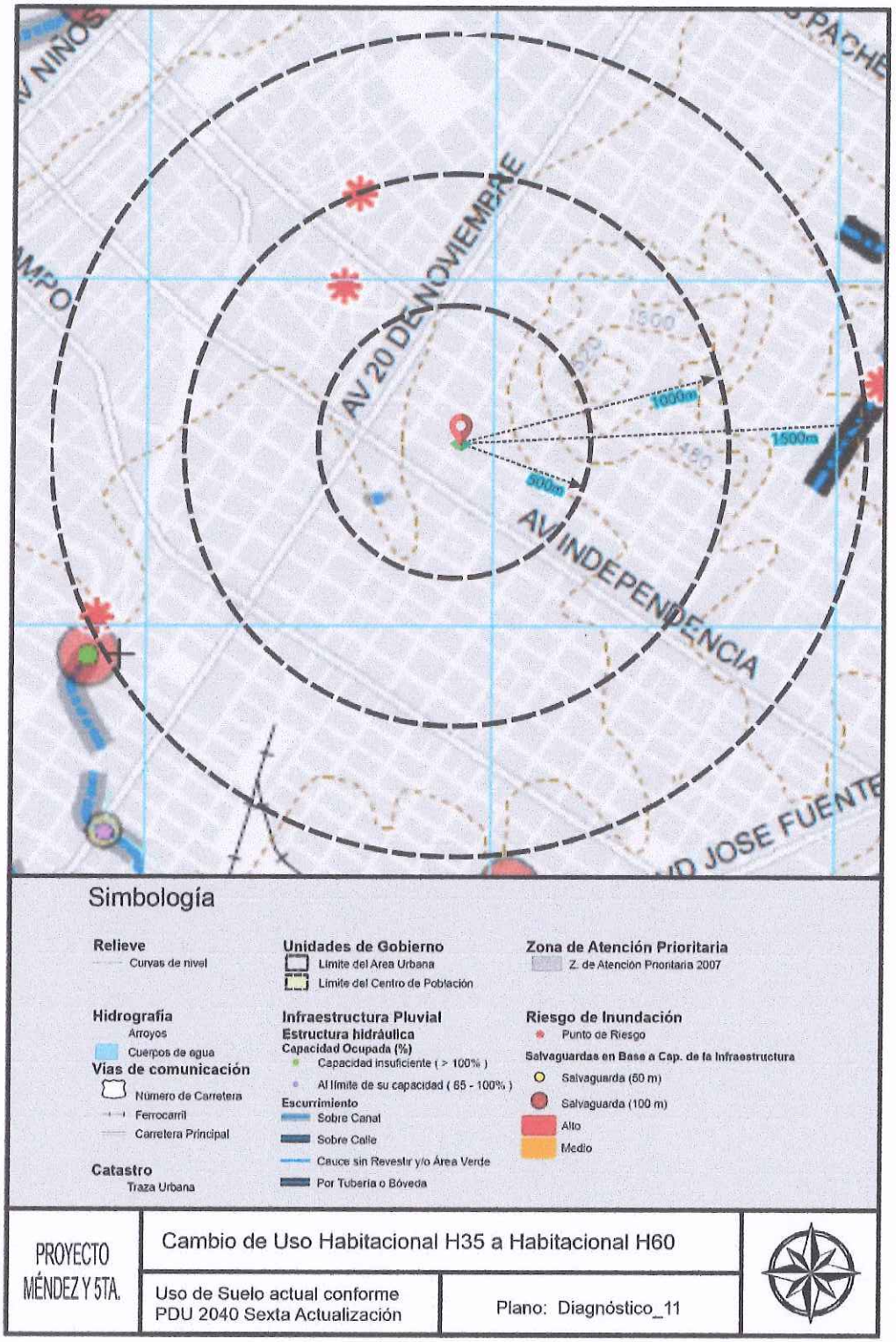
Imágen 75. Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.



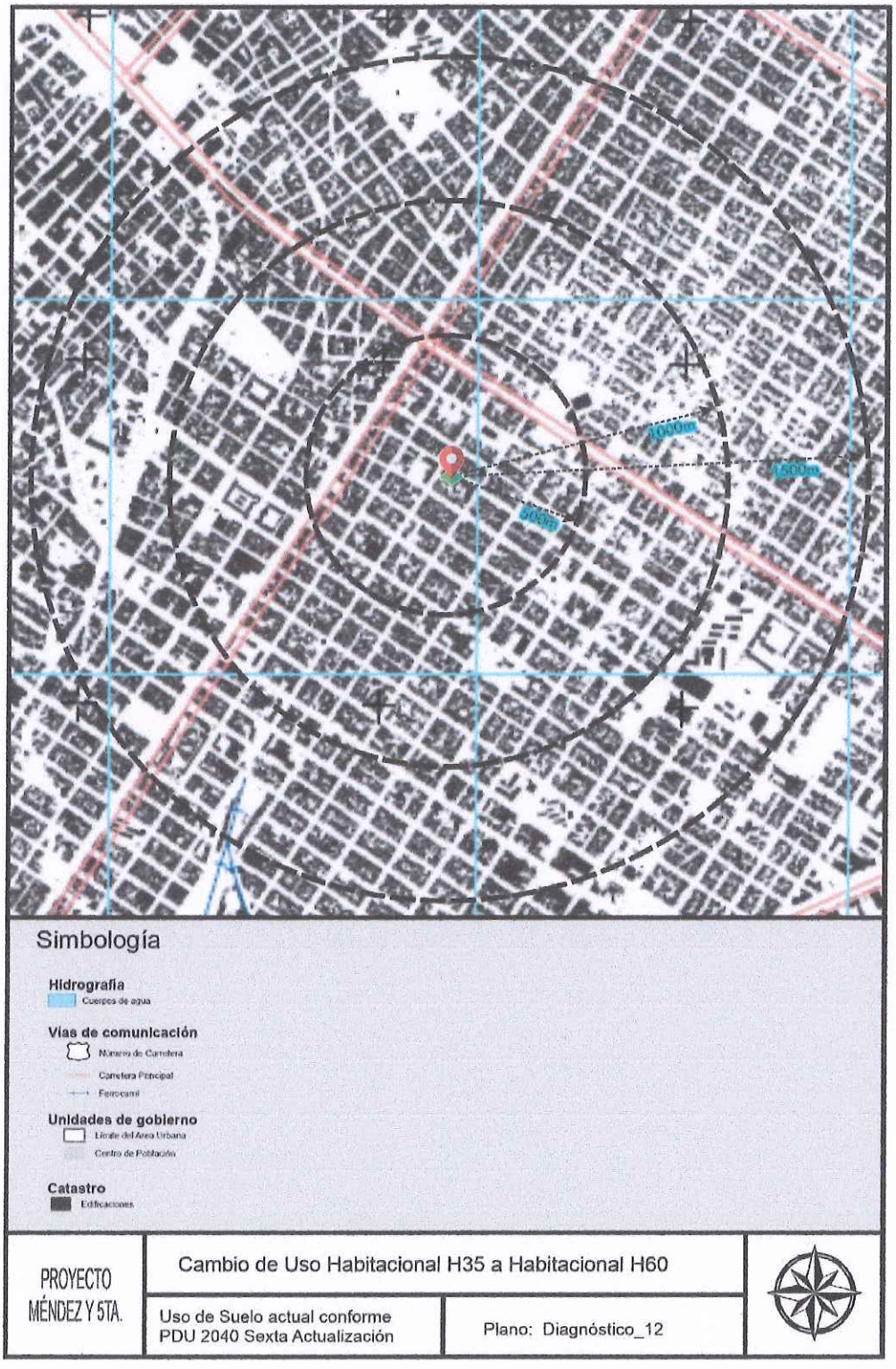
Imágen 76. Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.



Imágen 77. Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.



Imágen 78. Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.



Imágen 79. Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.

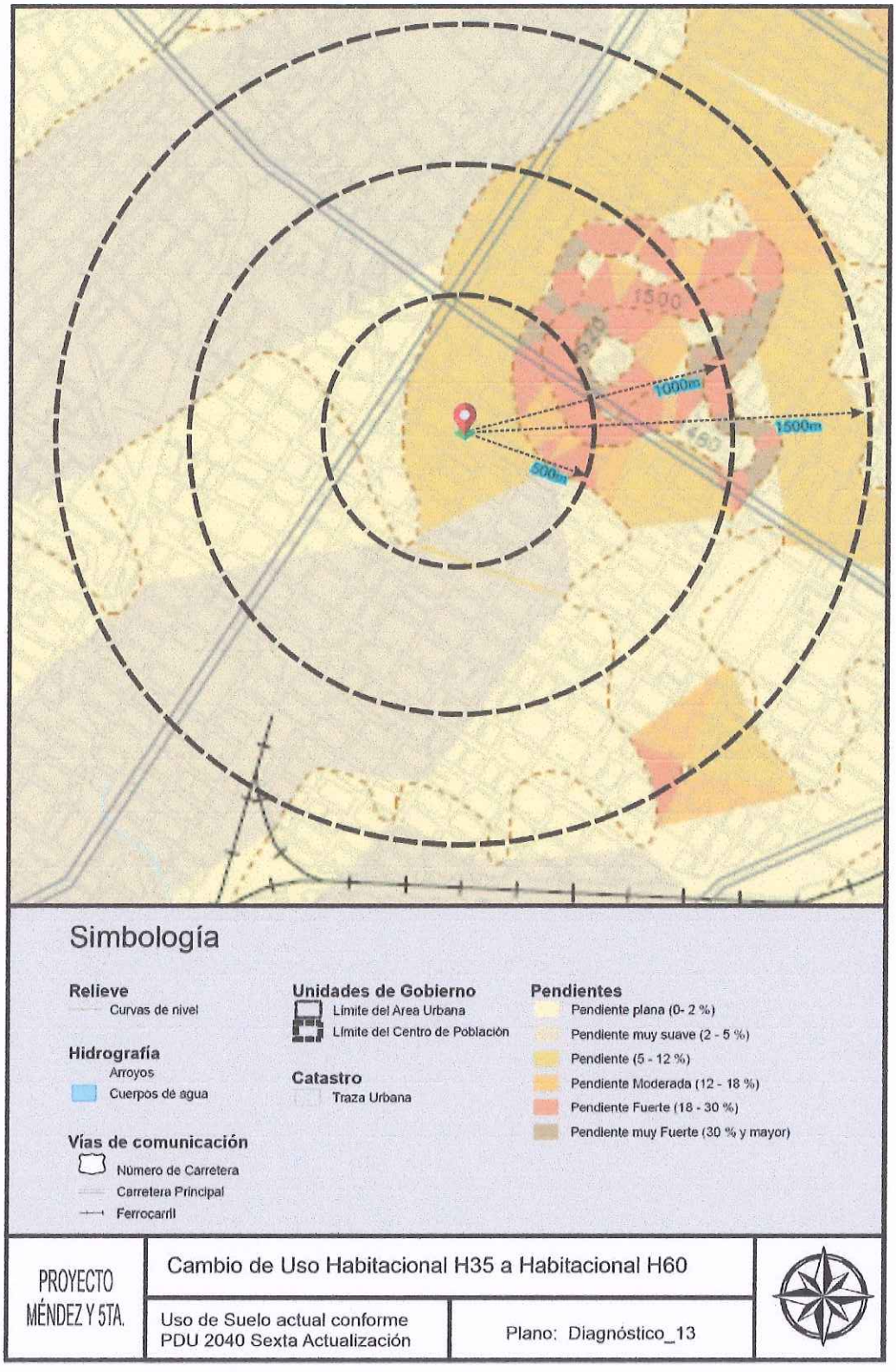


Imagen 80. Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.

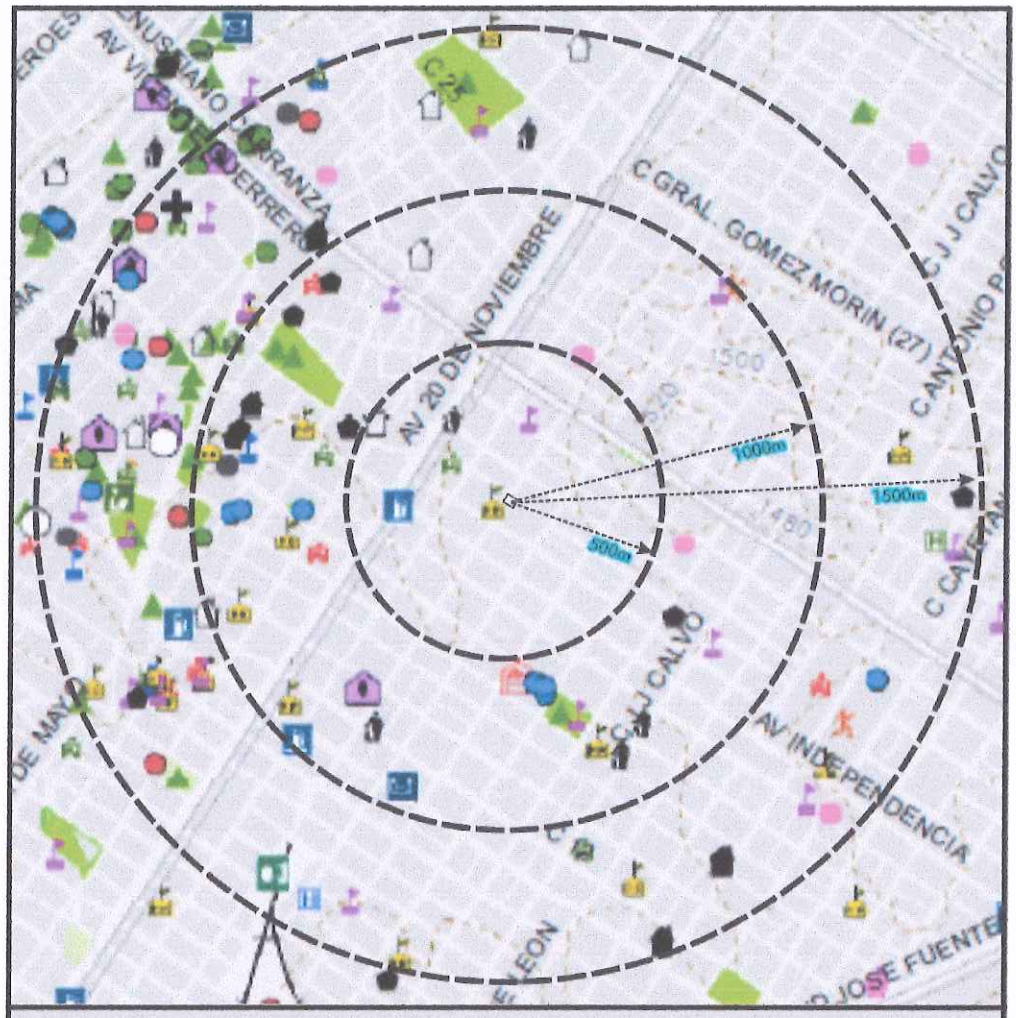


Imagen 81. Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.

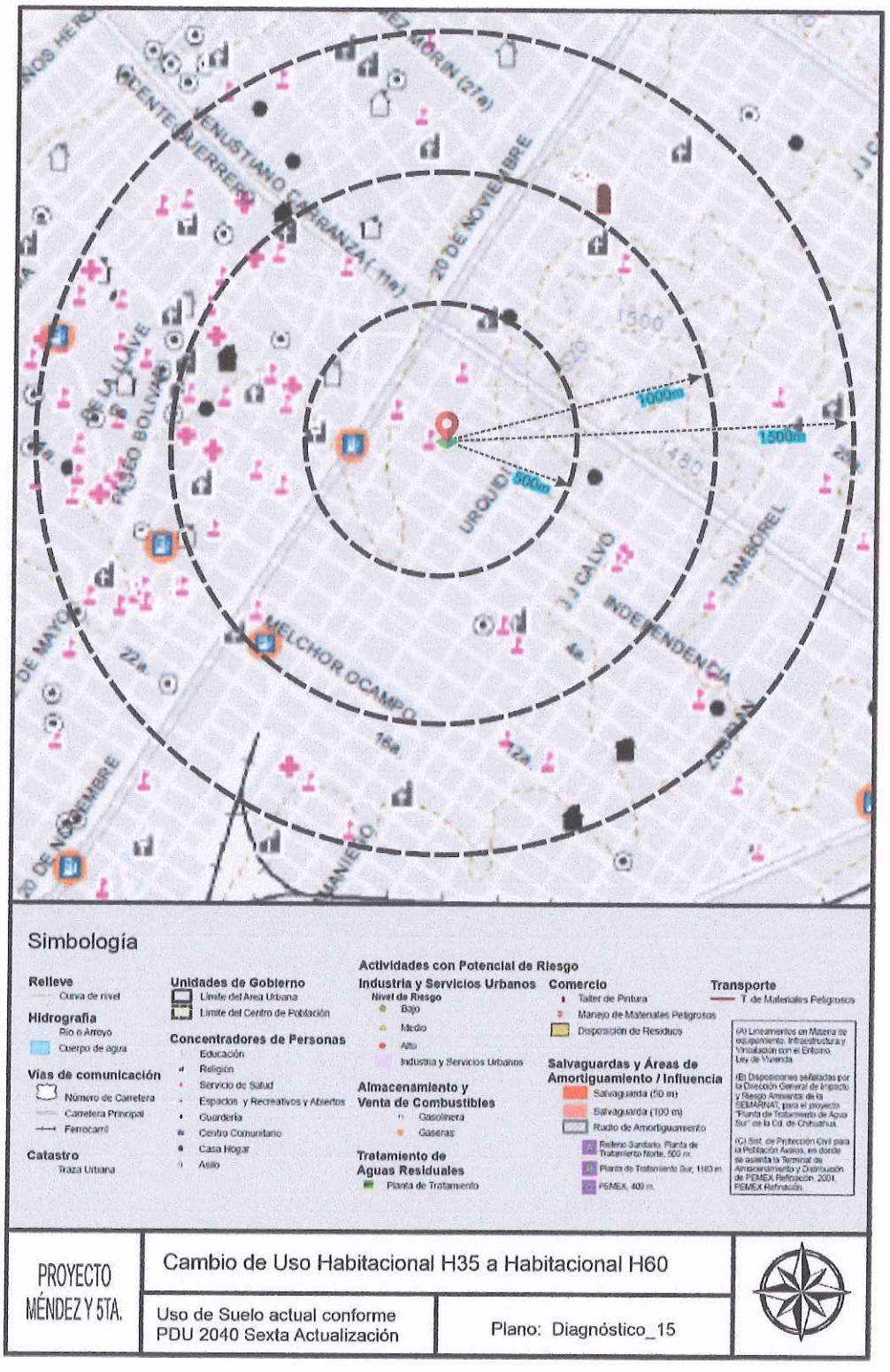
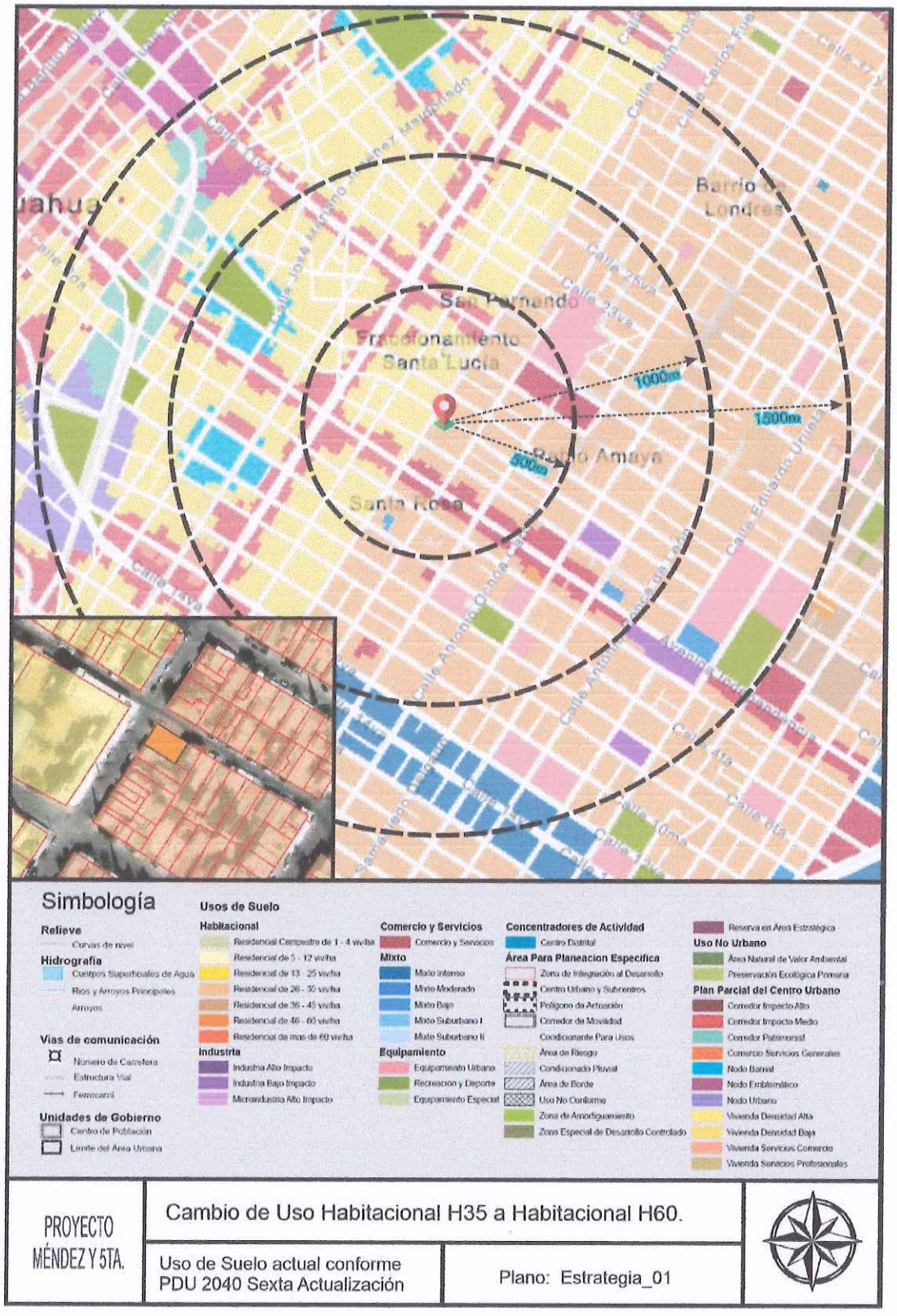


Imagen 82. Plano: Estrategia_01 Uso de suelo Propuesto.



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 Propiedad

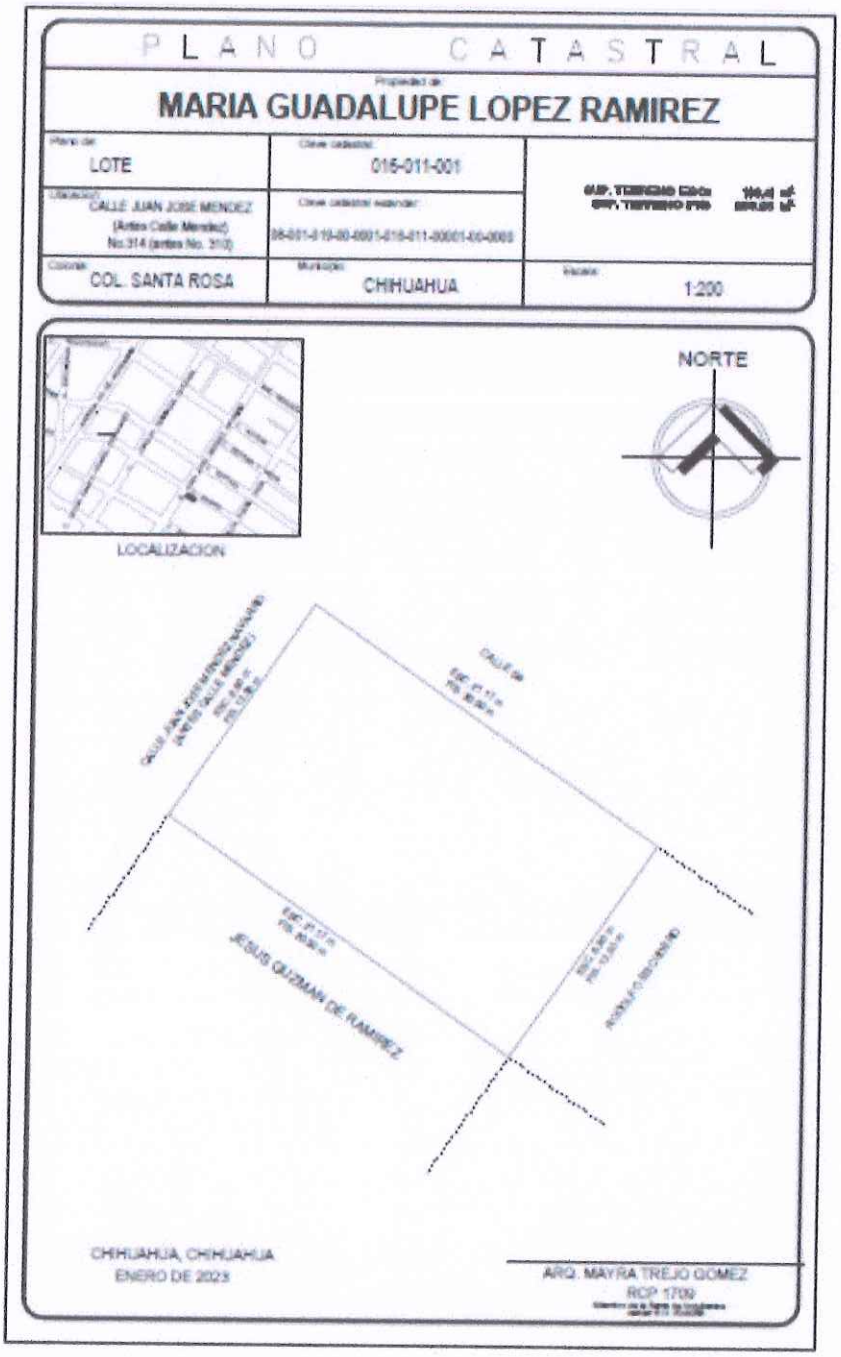
2.- Plano catastral

4.- Identificación promotor

1.- ACREDITACIÓN PROPIEDAD

2. PLANO CATASTRAL

IMAGEN 4.- PLANO CATASTRAL DEL PREDIO DE ESTUDIO



Fuente.- Datos proporcionados por el promotor 2023

3.-IDENTIFICACIÓN PROMOTOR



