

*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 10 de septiembre de 2022.

No. 73

Folleto Anexo

ACUERDO N° 191/2022

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

ACUERDO 191/2022

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 trece de julio del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 16-1214**", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle 16 número 1214 de la colonia Centro de esta ciudad, con superficie de **829.57** metros cuadrados.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintitrés días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

**Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.O. 14/2022**

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 13 de julio del año 2022, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, 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 el C. Jaime Enrique Marcos Hernández, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 16-1214", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle 16 número 1214 de la colonia Centro de esta ciudad, con superficie de 829.57 m²...Al concluir la presentación del dictamen, lo 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:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Jaime Enrique Marcos Hernández, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle 16-1214", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización, en el predio ubicado en la calle 16 número 1214 de la colonia Centro de esta ciudad, con superficie de 829.57 m².

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 catorce días del mes de julio del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE 16-1214"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentada por el **C. Jaime Enrique Marcos Hernández**, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 16-1214**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales** de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle 16 número 1214 de la Colonia Centro de esta ciudad, con superficie de **829.57** metros cuadrados.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 14 de enero del año 2022, presentado por el **C. Jaime Enrique Marcos Hernández**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 16-1214**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales** de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle 16 número 1214 de la Colonia Centro de esta ciudad, con superficie de **829.57** metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 16-1214**", 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 Chuvistar No. 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 14 de enero de 2022, presentada por el C. Jaime Enrique Marcos Hernández, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 25,381** de fecha 20 de mayo de 2021, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron para celebrar un Contrato de Donación, por una parte el Señor Jaime Elías Marcos Touché, representado en este acto por su mandatario el señor Jaime Enrique Marcos Touché, a quien en lo sucesivo se le denominara la parte Donante y por otra parte su hijo el señor Jaime Enrique Marcos Hernández, a quien lo sucesivo se le denominara la parte Donataria, respecto de la finca ubicada en la Calle Dieciséis número 1214 con una superficie de 457.58 m² y de una finca en la Calle Dieciséis número 1214 antes 1216 fracción II de la Colonia Centro con una superficie 371.99 m², Municipio y Estado de Chihuahua, que obran inscritas bajo los folios reales 1060029 y 1034571 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia de la credencial para votar** a nombre de Jaime Enrique Marcos Hernández, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-171028**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 24 de enero de 2022;
6. **Certificado de Pago por revisión 2022-112170** de fecha 18 de enero de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Copia de Oficio DASDDU/012/2022** de fecha 24 de enero del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 153/2022** de fecha 26 de abril del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE debiendo respetar las observaciones que se hacen en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Oficio DASDDU/027/2022** de fecha 31 de enero del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en el Sector Centro;
10. **Oficio SOC/032/2022** de fecha 03 de febrero del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos constituidos en el Sector Centro;
11. **Oficio DASDDU 083/2022** de fecha 02 de marzo del 2022 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la

Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

12. **Oficio SJ-0034/2022**, emitidos por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 05 de mayo de 2022, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/228/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 16 de mayo del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/228/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14 celebrada el día 5 de mayo del 2022, en la cual se aprobó 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; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones aplicables, así como la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 16-1214**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales, de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado

en la Calle 16 número 1214 de la Colonia Centro de esta ciudad, con superficie de 829.57 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el **C. Jaime Enrique Marcos Hernández**, en su carácter de propietario del predio.

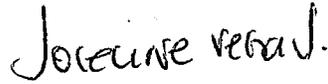
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle 16-1214**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales** de conformidad a la modificación del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle 16 número 1214 de la Colonia Centro de esta ciudad, con superficie de **829.57** metros cuadrados.

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

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal Guadalupe, a los 13 días del mes de julio del año 2022.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



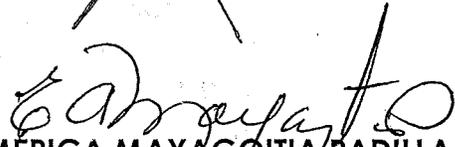
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. JAIME ENRIQUE MARCOS HERNÁNDEZ**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE 16-1214", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DE DENSIDAD ALTA A VIVIENDA Y SERVICIOS PROFESIONALES DE CONFORMIDAD A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 16 NÚMERO 1214 DE LA COLONIA CENTRO DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 829.57 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/228/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 16 de mayo de 2022

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

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por el C. Jaime Enrique Marcos Hernández en su carácter de propietario del predio ubicado en calle 16 No. 1214 , sector centro, de esta ciudad, con una superficie de **829.57** m^{2.}, clave catastral 034-001-007 y 034-001-023; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle 16-1214**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Vivienda de Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales** de conformidad a la modificación del Plan Parcial Del Centro Urbano De Chihuahua que se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 sexta actualización.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 012/2022 de fecha 24 de enero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2021 de fecha 20 de abril de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle 16-1214**", solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 063/2022 de fecha 16 de febrero de 2022 y No. 153/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle 16-1214**".

Oficio **No. DASDDU/027/2022 de fecha 31 de enero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/032/2022 de fecha 03 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. 083/2022 de fecha 02 de marzo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ-0034/2022 de fecha 28 de marzo de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Calle 16-1214"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario del predio.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario
4. Oficio No. DASDDU 012/2022 de fecha 24 de enero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2021 de fecha 20 de abril de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficios No. 063/2022 de fecha 16 de febrero de 2022 y No. 153/2022 de fecha 26 de abril de 2022 el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/027/2022 de fecha 31 de enero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. SOC/032/2022 de fecha 03 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/083/2022 de fecha 02 de marzo de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ-0034/2022 de fecha 28 de marzo de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Calle 16-1214".
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
13. Copia del comprobante del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



ARC. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARC. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Estudio de Cambio de Uso de Suelo
denominado

“CALLE 16 – 1214”

ubicado en la calle 16ª No. 1214, sector Centro,
Chihuahua, Chih.

Promotor

C. Jaime Enrique Marcos Hernández

Elaboró

Arq. Jesús Alfonso Vargas González -MDU
D.R.U. No. 033

Cambio de uso de suelo "Calle 16 - 1214"

Índice de contenidos

Introducción.

I. Fundamentación jurídica.

II. Antecedentes

- Definición del área de estudio
- Régimen de la tenencia de la tierra
- Estructura urbana

III. Diagnóstico

- Análisis socioeconómico
- Análisis de población
- Medio natura
- Clima
- Topografía
- Hidrología
- Edafología
- Vegetación
- Medio físico
- Usos de suelo
- Predios baldíos
- Estructura vial
- Transporte
- Infraestructura
- Riesgos y vulnerabilidad
- Imagen urbana
- Equipamiento urbano
- Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

- Propuesta de desarrollo
- Estrategia general
- Estrategia de Usos de suelo
- Estrategia de ocupación del predio
- Estrategia de infraestructura
- Estrategia vial
- Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Introducción

El presente estudio técnico. se sustenta en los aspectos normativos que permitan la aprobación de la solicitud de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040¹ vigente, y que consiste en el cambio de uso de Vivienda Densidad Alta a **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, para los predios urbanos identificados con el número 1214, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m², ubicados en la calle 16a, en la zona Centro de la ciudad de Chihuahua, y con clave catastral 034-001-007, y 034-001-023.

El cambio de uso de suelo, propuesto, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo oficinas, que resulta compatible con la vivienda y el comercio en las zonas interiores del polígono de estudio, tal como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente,

Se describen las características del medio natural y medio construido existentes en la zona, así como la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, para su aprovechamiento urbano, y compatibilidad.

Con esta acción, se pretende contribuir a la consolidación de usos compatibles con la vivienda, favorecido el desarrollo de predios con vocación de servicios, que beneficien de manera directa, a esta zona de la ciudad, mediante el aprovechamiento del suelo dotado con infraestructura y servicios, optimizando de esta manera, el uso del mismo.

¹ Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Follero anexo No. 71, Periódico Oficial, Chihuahua Chih., sábado 04 de septiembre de 2021.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo urbano denominado “Calle 16 – 1214”, considera los predios urbanos identificados con el número 1214, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m², ubicados en la calle 16a, en la zona Centro de la ciudad de Chihuahua, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

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

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

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

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

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

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

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³

Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua⁴

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados

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

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

Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

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

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

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

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

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

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

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

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

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

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

Criterios de Zonificación Secundaria

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

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

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

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta. a **Vivienda, Servicios y Comercio (VSC)**, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

Publicación y registro

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

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

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

Difusión

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁸

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

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

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

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

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

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

El estudio de cambio de uso de suelo, considera un polígono de análisis de 547,696.34 m² metros, delimitado por las vialidades Av. Melchor Ocampo, al nororiente; la calle 1° de mayo al sur oriente; la calle 30^a, y calle Miguel Ángel Olea, al sur poniente; y la Av. Cuauhtémoc, y la Av. Juan Aldama al nor poniente, abarcando parte de la colonia, que abarca parte de la zona centro y de la colonia Santa Rita.

El predio de aplicación del plan, considerado para el presente estudio de cambio de uso de suelo integra los lotes ubicados con el número 1214 de la calle 16^a, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m².

El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. Ver imagen 1.

Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

Lo anterior, se orienta a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle 16ª, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades como el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, y la Av. Melchor Ocampo, a través de la calle Ignacio Allende, o la calle José Esteban Coronado.

A lo largo del recorrido de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades de primer orden como la Av. Teófilo Borunda que comunica al predio de estudio, con el Sub centro sur poniente, que concentra equipamientos como el parque Presa el rejón, y la universidad La Salle, o la Av. Universidad que comunica con el sub centro norte con el parque industrial Chihuahua, el gimnasio Tricentenario.

Régimen de tenencia de la tierra

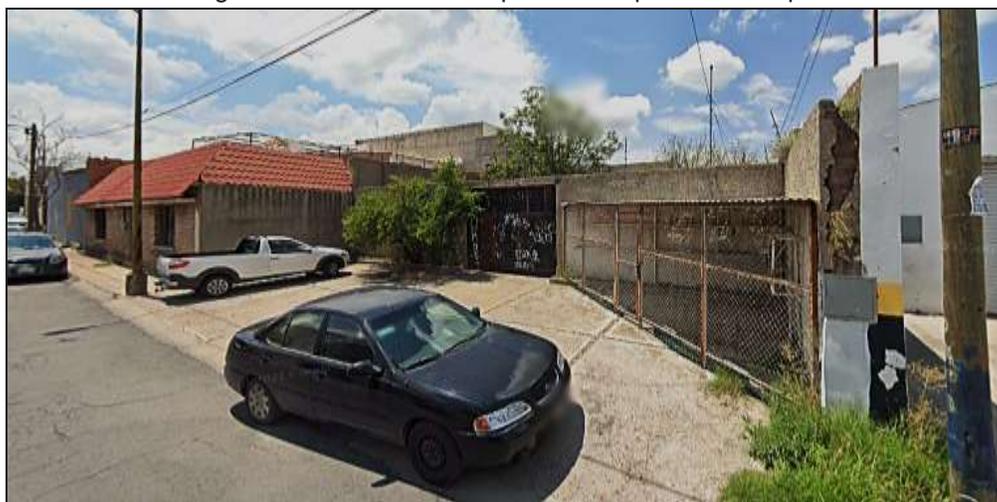
Los predios propuestos para cambio de uso de suelo, cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 25,381, volumen 1062, en la cual comparecieron ante el Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número Veinticuatro, del Distrito Morelos, el Contrato de Donación, celebrado por una parte, el señor Jaime Elías Marco Touché, representado en ese acto por su mandatario, el señor Jaime Enrique Marcos Hernández, como la parte Donante, y por la parte como la parte Donataria, su hijo el señor Jaime Enrique Marcos Hernández, respecto de la finca urbana ubicada en la calle 16ª, con el número 1214, en el sector Centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m², respectivamente. Ver imagen 3 a la 6.

Imagen 3. Lotes que integran el predio de aplicación del plan.



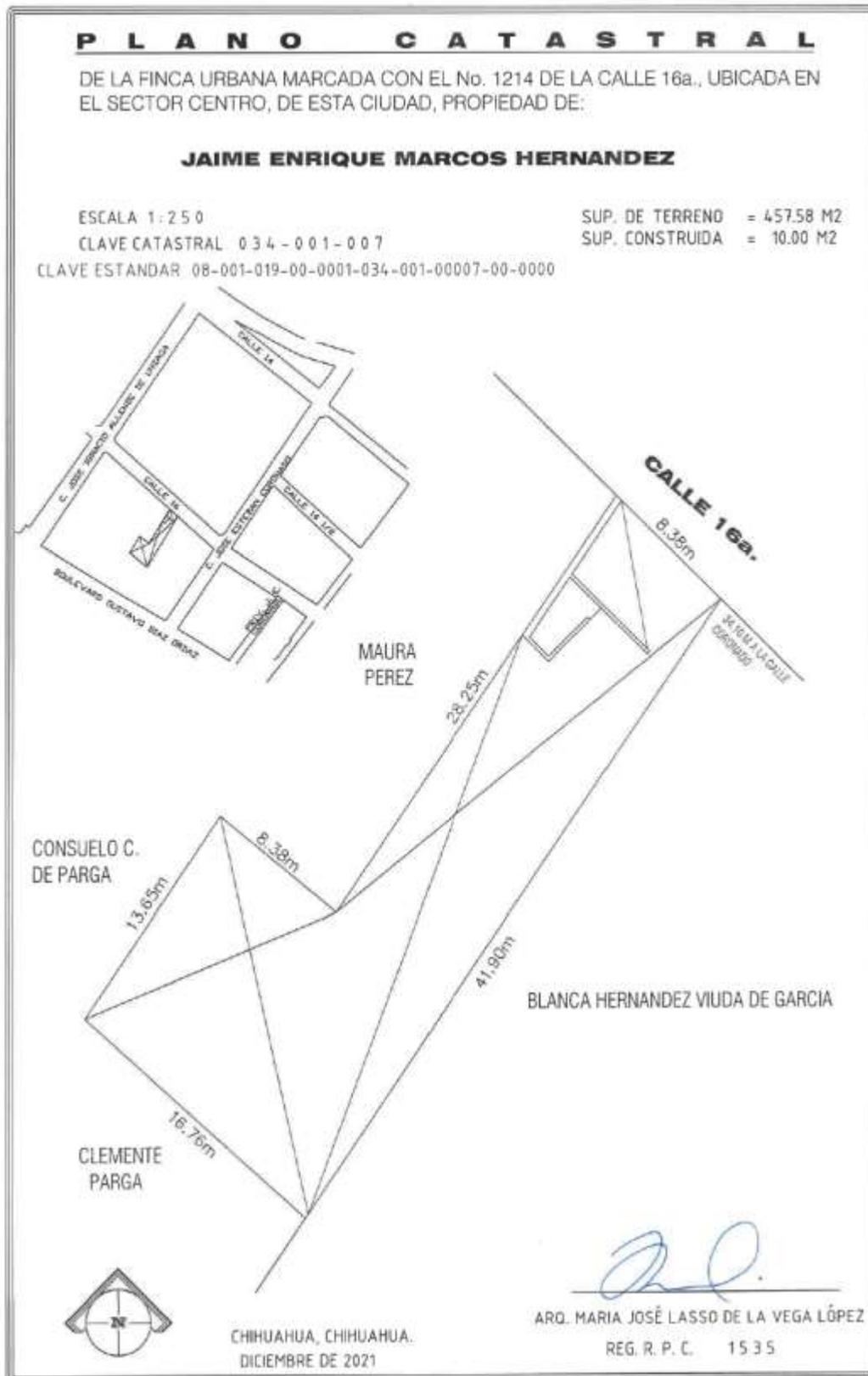
Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing mapas 2021.

Imagen 4. Vista exterior del predio de aplicación del plan.



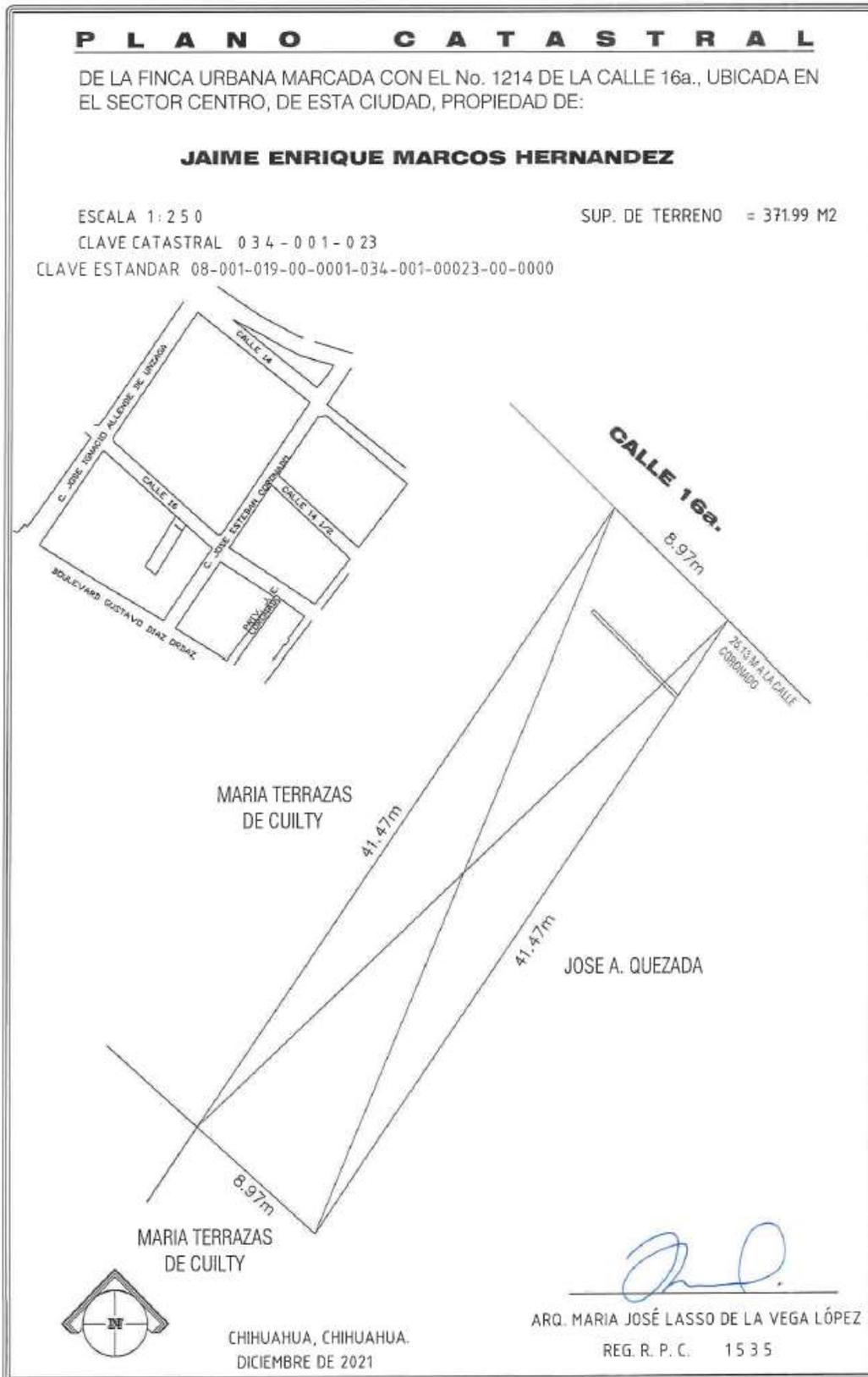
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021.

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



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. 2021.

Imagen 6. Plano catastral del predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. 2021

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, el Centro urbano, así como los Corredores urbanos estratégicos como el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, la Av. Cuauhtémoc, Av. Teófilo Borunda, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda con densidad baja, integrada en colonias, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Además, existen áreas para el comercio y servicios con establecimientos ubicados sobre vialidades primarias como la Av. Ocampo, y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, cercana al predio, así como equipamientos de tipo barrial al interior de las colonias, y cercanos al predio.

La mezcla con diferentes usos comerciales y de servicios profesionales y oficinas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, resultan compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio, sujeto a cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a Vivienda y Servicios Profesionales (HP), y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han establecido en los últimos años al interior del polígono de estudio.

Esta condición de complementariedad entre los usos de comercio, servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio subutilizado, y que, al solicitar la aprobación de cambio de suelo propuesto, se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

El cambio de uso de suelo propuesto es compatible con los usos predominantes entorno al predio, además de encontrarse colindante a la 16ª, teniendo un esquema de accesos por medio de esta vialidad, sin crear conflictos a los usos existentes.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en el centro urbano, caracterizado por ser un gran concentrador de equipamientos, y comercio, el predio se ubica en la calle 16ª entre las calles Ignacio Allende, y Esteban Coronado, en el área de influencia del corredor primario Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.

La conexión del centro urbano con su área de influencia, se realiza a través de la estructura vial primaria conformada por vialidades como la Av. Teófilo Borunda, la Av. Tecnológico, y la Av. Carlos Pacheco Villalobos, lo comunica a diversos puntos al norte, al poniente, y al oriente de la ciudad, respectivamente.

El aprovechamiento urbano para la utilización del predio, dotado con infraestructura y servicios públicos se orienta al funcionamiento de un establecimiento tipo "oficinas", como otros establecimientos similares existentes en el polígono de análisis, cumpliendo con la normatividad

contenida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, así como el de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, y el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a Vivienda y Servicios Profesionales (HP), contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio, promoviendo consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 7.

Imagen 7. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

III Diagnóstico

Análisis demográfico

El municipio de Chihuahua cuenta con un total de 918,543 habitantes, según datos del Censo de Población y Vivienda 2010 del INEGI. Al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 35% de la población es joven, menor de 18 años; y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015.

Particularmente, el polígono de estudio registró una población total de 1,861 habitantes, de los cuales 1,033 es población femenina, representando el 47.66%, y 824 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 52.33% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 8.

Imagen 8. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021

Vivienda

La zona se caracteriza por vivienda integrada en colonias con densidades baja, abierta a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 683, de las cuales 667 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 2.25 habitantes por vivienda.

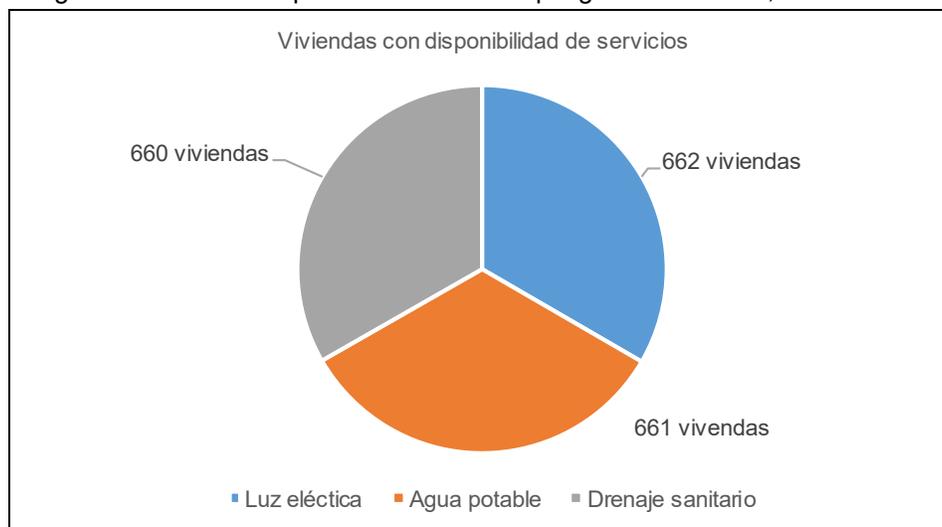
Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción eventual de otras décadas, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

En el polígono de estudio se cuenta con una alta cobertura de servicios, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para los comercios, y los servicios que ahí se ubican. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio, ya que cuenta con los servicios (agua entubada, luz eléctrica y drenaje).

Del total de las 667 viviendas existentes en la zona de estudio, 662 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.25%. Así mismo, 661 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.10%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 660, representando el 99.89%. Ver imagen 9.

Imagen 9. Densidad de población total en el polígono de estudio, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración con datos del SCINCE INEGI. 2021.⁹

⁹ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, el ingreso, se aprecia que 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.

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

Unidades económicas

En un rango de 250 metros entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 81 establecimientos comerciales y de servicios profesionales, según datos del DENUE¹⁰, de los cuales 25 establecimientos se ubican sobre la vialidad Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, los 56 establecimientos restantes, se localizan al interior del polígono sobre calles locales. Ver imagen 10.

Particularmente, sobre la calle 16^a donde se ubica el predio de aplicación del plan, se observan 14 establecimientos con diversos giros como: restaurantes, oficinas, consultorios médicos, estacionamientos, similares al del predio solicitado para cambio de uso de suelo. Ver tabla 1.

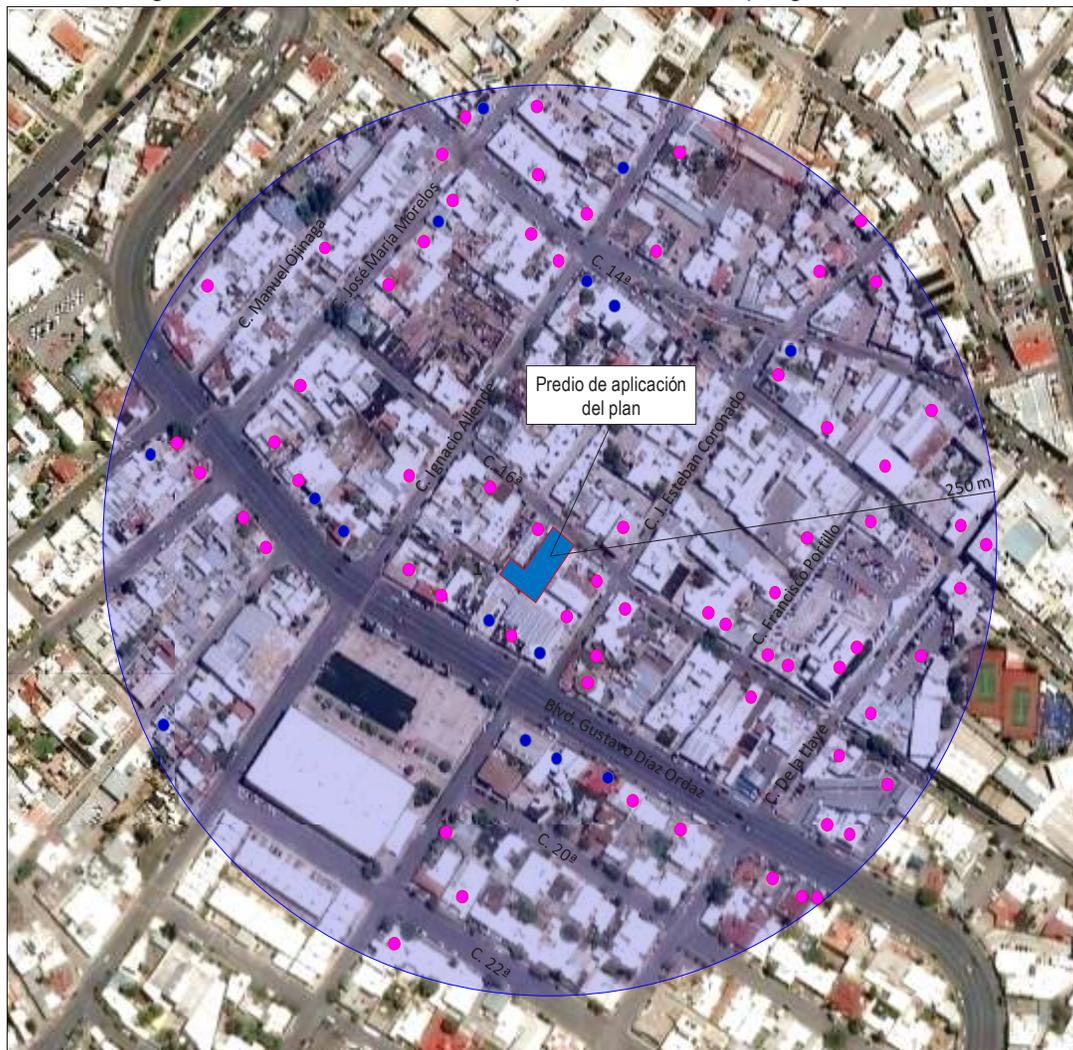
Ver tabla 1. Unidades económicas por actividad, en polígono de estudio.

Unidades económicas	Distancia en metros 250
Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas	2
Consultorios dentales del sector privado	3
Consultorios de medicina general y especializada del sector privado	40
Asociaciones, organizaciones y cámaras de productores, comerciantes y prestadores de servicio	3
Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación	3
Reparación menor de llantas	2
Tapicería de automóviles y camiones	2
Estacionamientos y pensiones para vehículos automotores	4
Escuelas del sector privado que combinan diversos niveles de educación	3
Bufetes jurídicos	2
Guarderías del sector privado	3
Comercio al por menor de artículos perecederos y no perecederos	14

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. 2021.

¹⁰ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Imagen 10. Unidades económicas por actividad, en el polígono de estudio.



Fuente: Datos del DENUE, INEGI, 2021¹¹.

En el polígono de estudio se presentan aprovechamientos urbanos en diversos lotes, que son diferentes al uso “Vivienda de Alta Densidad”, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo, con una superficie total de 829.57 m², es similar a los establecimientos con giros distintos al habitacional de su torno, y que se describe a continuación. Ver tabla 2.

A continuación, se presenta la ubicación general de cada uno de los 12 casos identificados dentro de un rango de 250 metros en torno al predio de aplicación del plan. Estos predios presentan giros relacionados al comercio y los servicios, y que tienen uso de suelo “Vivienda de Alta Densidad”, establecido el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 quinta actualización. Ver imagen 11.

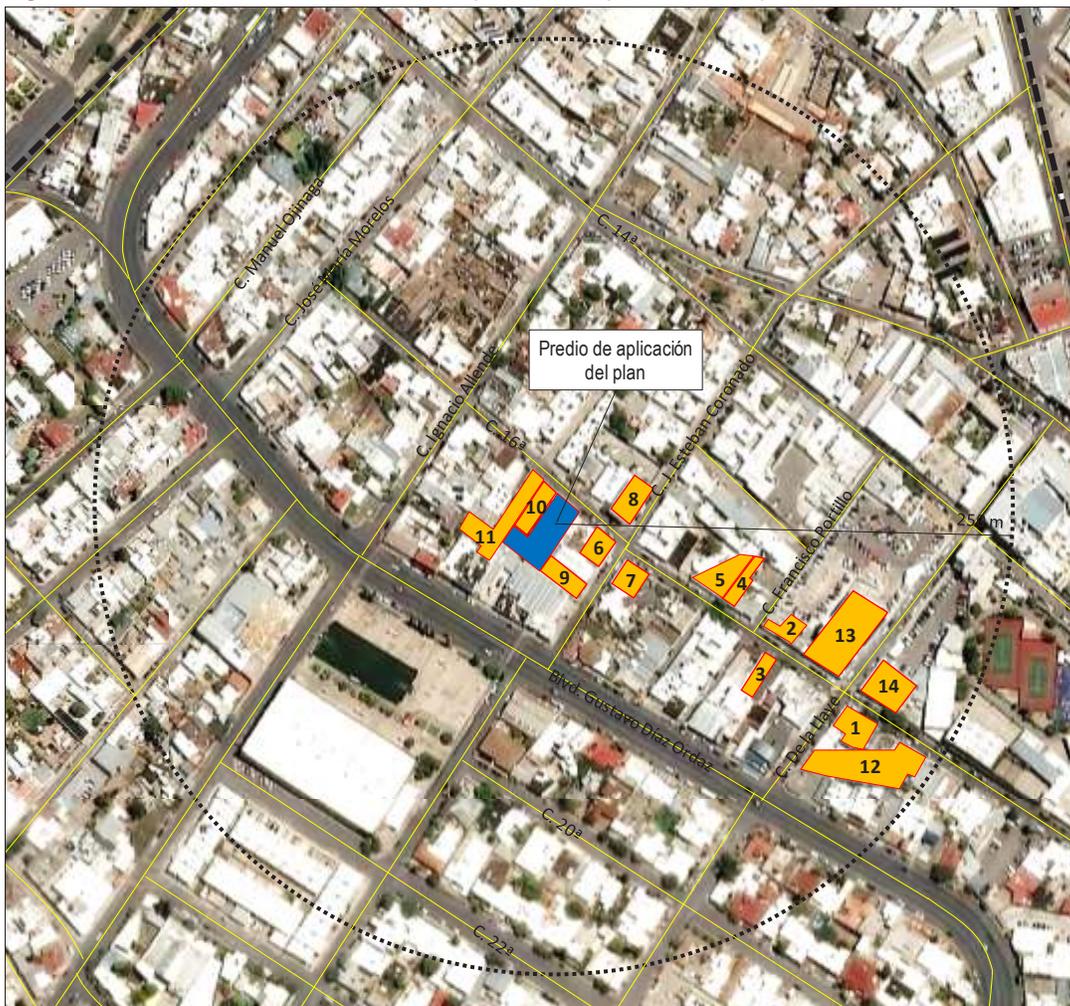
¹¹ DENUE. (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas). INEGI, 2021.

Tabla 2. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 250 metros.

Caso	Uso de suelo		Giro Actual en el Predio	Superficie M2
	PDU	Existente		
1	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Cafetería "Zuly"	170.00
2	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Concutorios medicos Christus Muguersa Hospital del Parque	135.00
3	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	"Centro Médico Odontológico"	165.00
4	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Restaurante "El rincón del sazón"	145.00
5	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Consultorios, "Christus Muguersa, Hospital del Parque"	330.00
6	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Tapicería doméstica y automotriz "Aguilar"	105.00
7	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Laboratorio clínico "Investigación y biomedicina de Chihuahua"	180.00
8	Vivienda de Densidad Alta	Equipamiento	Oficinas de gobierno "INPI"	170.00
9	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Salón de billeteros "Lotería Nacional"	230.00
10	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Estacionamiento	570.00
11	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Bodega	270.00
12	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Estacionamiento	715.00
13	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	"Centro medico 2" Christus Muguersa Hospital del Parque	1030.00
14	Vivienda de Densidad Alta	Servicios	Concutorios medicos Christus Muguersa Hospital del Parque	562.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, 2021.

Imagen 11. Giros comerciales en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 250 metros.



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.2021.

El caso 1: Cafetería “Zuly”, localizado en la calle 16ª, y calle Ignacio De la Llave, al sureste del predio de aplicación. Corresponde a un establecimiento de venta de venta de alimentos. El predio tiene una superficie de 170.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de accesos a través de la calle 16ª, con conexión hacia el Blvd Gustavo Díaz O. Ver imágenes 12 y 13.

Imagen 12. Venta de alimentos, “Cafetería Zully”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 13. Venta de alimentos, “Cafetería Zully”.



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

El caso 2: Consultorios médicos Christus Muguersa Hospital del Parque, localizado en la calle 16a, al sureste del predio de estudio. Corresponde a consultorios médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 170.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 14 y 15.

Imagen14. Consultorios “Centro médico 2” Christus Muguersa Hospital del Parque.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 15. Consultorios “Centro médico 2” Christus Muguersa Hospital del Parque.



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

El caso 3: “Centro Médico Odontológico”, localizado en la calle 16a, al surte del predio de estudio. Corresponde a consultorios dentales. El predio tiene una superficie aproximada de 165.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a, con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 16 y 17.

Imagen16. Consultorio dental, “Centro Médico Odontológico”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 17. Consultorio dental, “Centro Médico Odontológico”.



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

El caso 4: Restaurante “El rincón del sazón”, localizado en la calle 16a, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un establecimiento tipo venta de alimentos. El predio tiene una superficie aproximada de 145.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 18 y 19.

Imagen 18. Restaurante “El rincón del sazón”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 19. Restaurante “El rincón del sazón”.



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

El caso 5: Consultorios, “Christus Muguersa Hospital del Parque”, localizado en la calle 16ª, al sureste del predio de estudio. Corresponde a consultorios médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 330.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 20 y 21.

Imagen20. Consultorios médicos, “Christus Muguersa Hospital del Parque”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

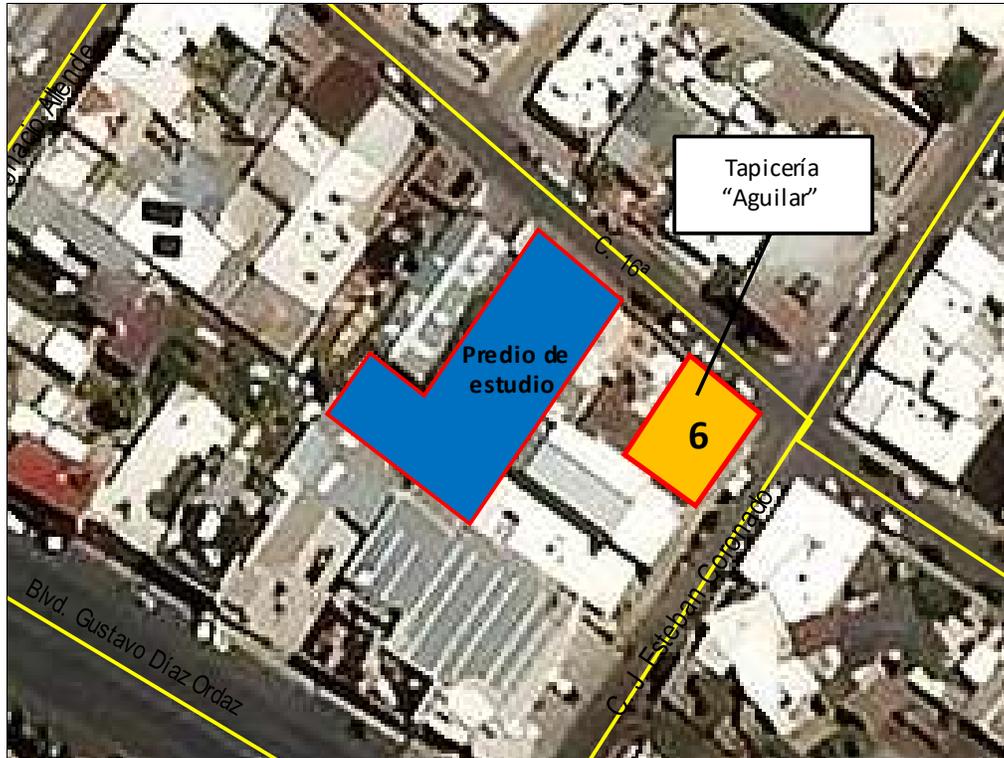
Imagen 21. Consultorios médicos” Christus Muguersa Hospital del Parque”.



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

El caso 6: Tapicería doméstica y automotriz “Aguilar”, localizado en la calle 16ª, esquina con calle José E. Coronado, al sureste del predio. Es una tapicería de muebles y automotriz. Tiene una superficie aproximada de 105.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 22 y 23.

Imagen 22. Tapicería doméstica y automotriz “Aguilar”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

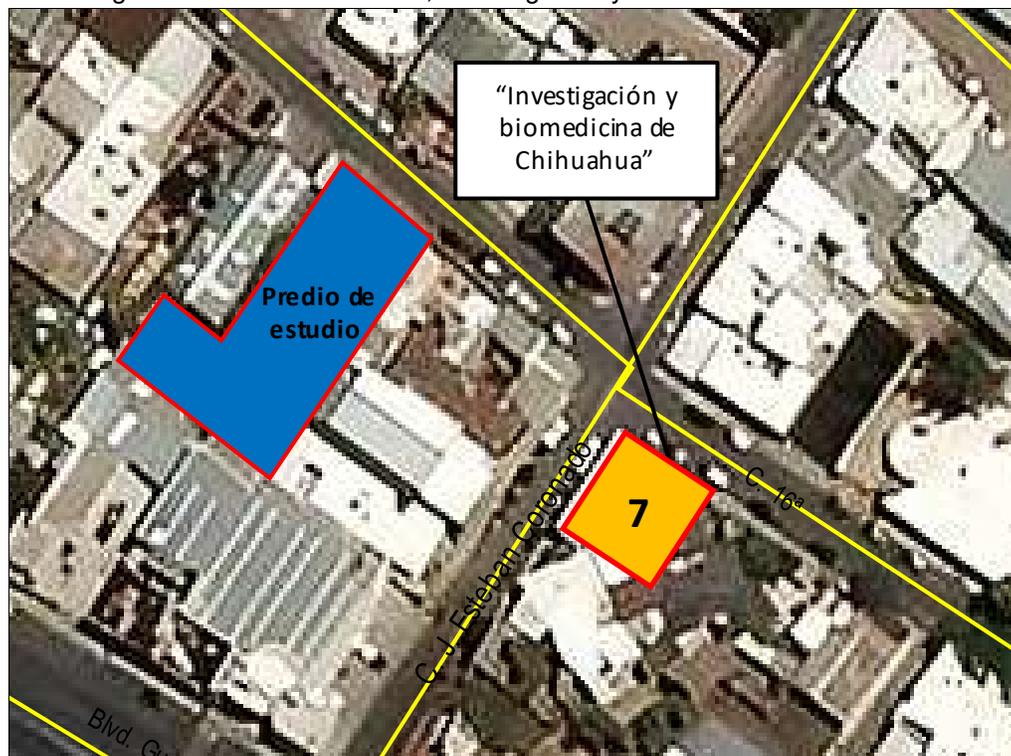
Imagen 23. Tapicería doméstica y automotriz “Aguilar”.



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

El caso 7: “Investigación y biomedicina de Chihuahua”, localizado en la calle 16ª, esquina con calle José E. Coronado, al sureste del predio. Corresponde a un “laboratorio clínico”, El predio tiene una superficie aproximada de 180.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con un uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 24 y 25.

Imagen 24. Laboratorio clínico, “Investigación y biomedicina de Chihuahua”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

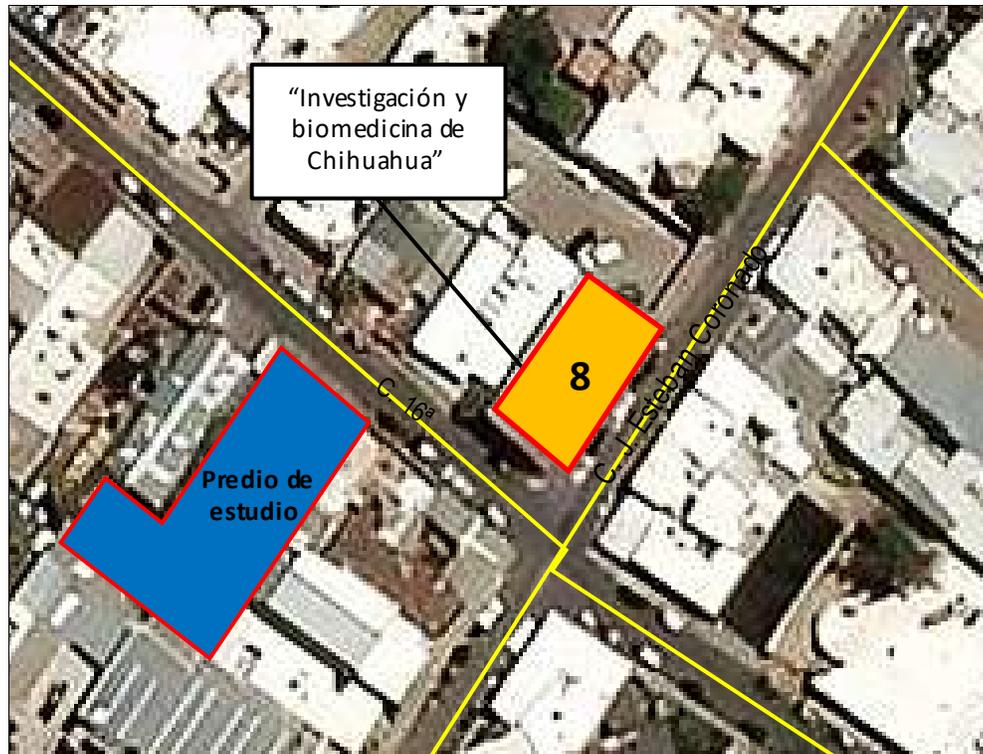
Imagen 25. Laboratorio clínico, “Investigación y biomedicina de Chihuahua”.



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

El caso 8: Oficinas de gobierno “INPI”, localizado en la calle 16a, esquina con calle José E. Coronado, al sureste del predio de estudio. Corresponde a oficinas de gobierno. El predio tiene una superficie aproximada de 170.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 26 y 27.

Imagen 26. Oficinas de gobierno “INPI”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

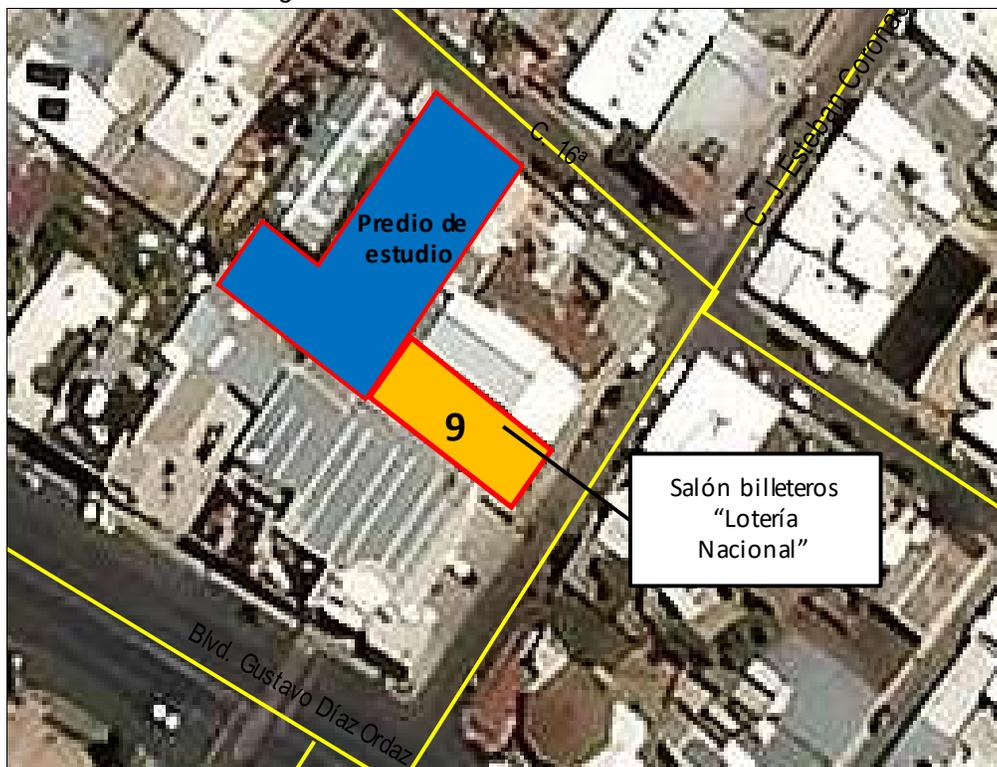
Imagen 27. Oficinas de gobierno “INPI”.



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

El caso 9: Salón billetteros “Lotería Nacional”, localizado en la calle José E. Coronado, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un salón de eventos. El predio tiene una superficie aproximada de 230.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle José E. Coronado con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 28 y 29.

Imagen 28. Salón billetteros “Lotería Nacional”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

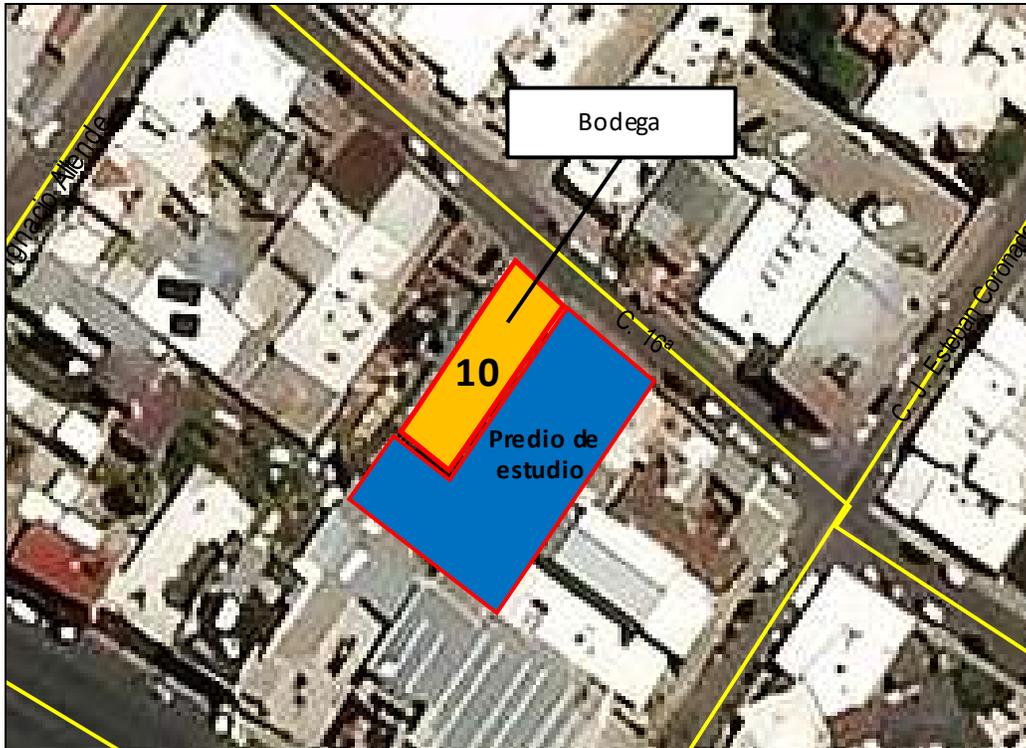
Imagen 29. Salón billetteros “Lotería Nacional”.



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

El caso 10: Bodega, localizado en la calle 16a, colindante, al poniente del predio de estudio. Corresponde a Establecimiento tipo “Bodega”. El predio tiene una superficie aproximada de 270.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, por la calle J.E. Coronado. Ver imágenes 30 y 31.

Imagen 30. Establecimiento tipo “Bodega”.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 31. Establecimiento tipo “Bodega”.



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

El caso 11: Guardado de autos, localizado en la calle 16a, colindante al poniente del predio de estudio. Corresponde a un estacionamiento de guardado de vehículos. El predio tiene una superficie aproximada de 570.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 32 y 33.

Imagen 32. Estacionamiento, guardado de autos.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 33. Estacionamiento, guardado de autos.



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

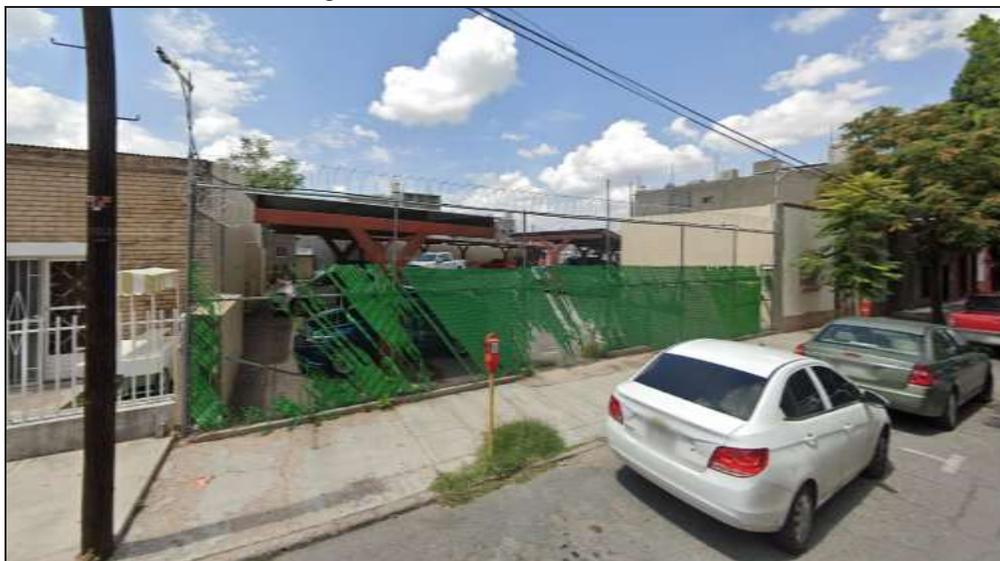
El caso 12: Establecimiento tipo estacionamiento, localizado en la calle 16a, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un establecimiento tipo estacionamiento vehicular. El predio tiene una superficie aproximada de 715.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 34 y 35.

Imagen 34. Estacionamiento vehicular.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 35. Estacionamiento vehicular.



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

El caso 13: “Centro médico 2” Christus Muguersa Hospital del Parque, localizado en calle 16a, y calle De la Llave, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un edificio de consultorios médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 1,030.00 m². El PDU lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle Ignacio De la Llave, hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 36 y 37.

Imagen 36. “Centro médico 2” Christus Muguersa Hospital del Parque.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 37. “Centro médico 2” Christus Muguersa Hospital del Parque.



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

El caso 14: Consultorios médicos, Christus Muguersa Hospital del Parque, localizado en la calle 16a, y calle De la Llave, al sureste del predio de estudio. Corresponde a consultorios médicos. El predio tiene una superficie aproximada de 562.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. La estructura vial plantea un esquema de acceso a través de la calle 16a con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. Ver imágenes 38 y 39.

Imagen 38. "Consultorios médicos" Christus Muguersa Hospital del Parque.



Fuente: elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 39. "Consultorios médicos" Christus Muguersa Hospital del Parque.



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

Predio de aplicación del plan

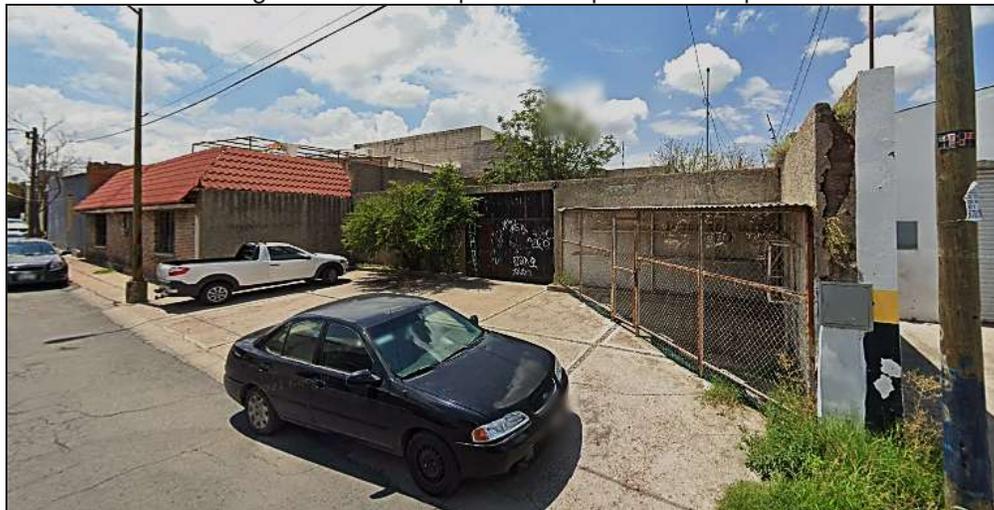
El predio propuesto para el cambio de uso de suelo, está conformado por los lotes ubicados con el número 1214 y 1216 de la calle 16ª en el sector Centro, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente. Así, el predio cuenta con una superficie total de 829,57 m². El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Vivienda de Densidad Alta. Ver imágenes 40 y 41.

Imagen 40. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: elaboración propia con datos registrales. Imagen Digital Globe, Google 2021.

Imagen 41. Vista del predio de aplicación del plan.



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

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 42 y 43.

Imagen 42. Vista la calle 16ª, colindante al predio de aplicación del plan.



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

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle 16ª, que cuenta con conexión hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.

Imagen 43. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



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

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” (BS1KW). El clima de esta región es de tipo “seco templado”; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 3.

Tabla 3. 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 con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 4.

Tabla 4. 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 con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP.

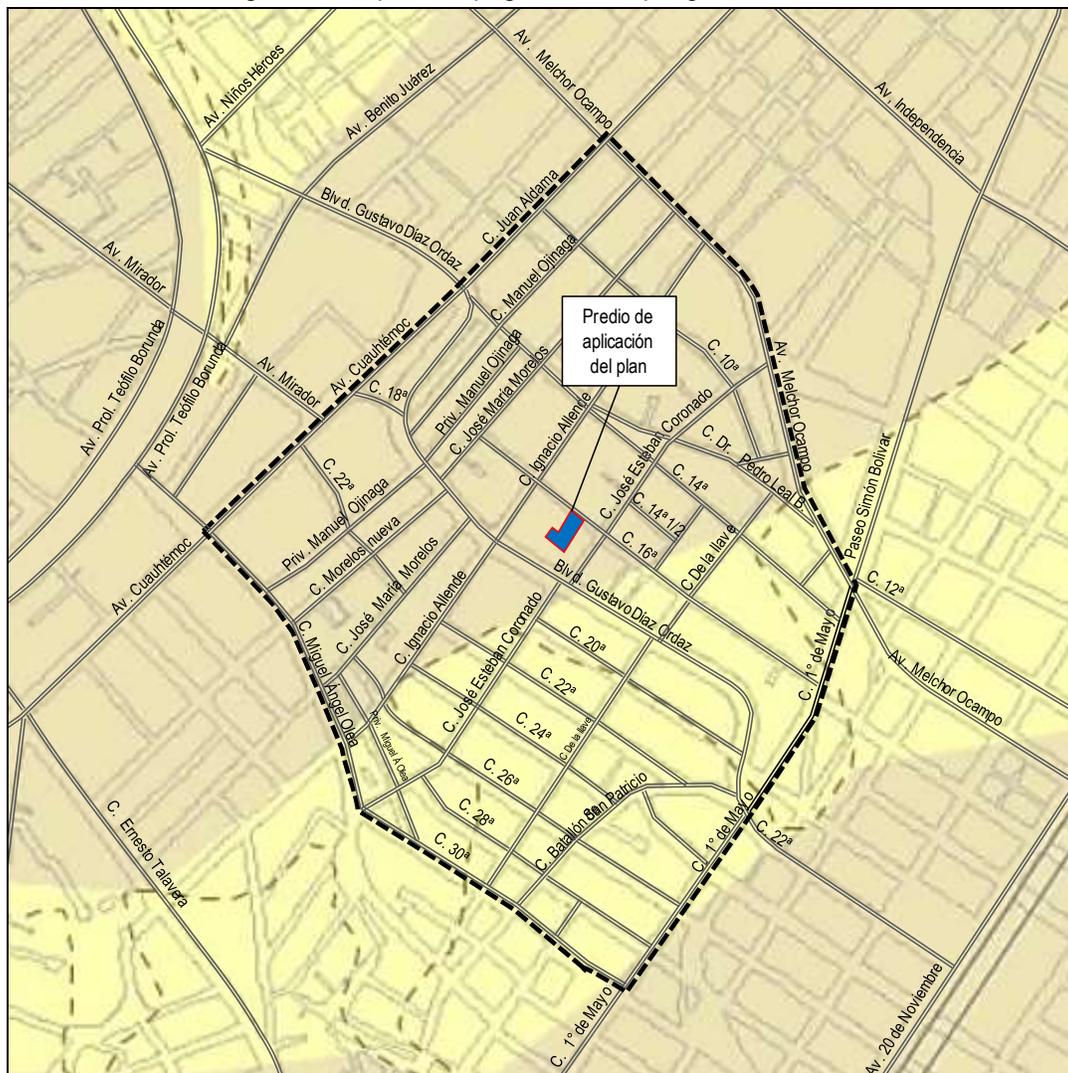
Topografía.

El polígono de estudio presenta un relieve topográfico variado, en la parte norte – norponiente, de la zona, presenta pendientes variables entre el 5% y el 10% en sentido sur oriente - norponiente, como continuidad del relieve originado al sur de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria al norte, hacia el río Chuviscar.

En la parte media sur-suroriente de la zona de estudio, se presentan pendientes suaves a moderadas en sentido sur poniente-nororiente, con pendientes entre el 2% y el 5%, que atraviesan la zona en sentido sur oriente - norponiente, con trayectoria al río Chuviscar.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales. Ver imagen 44.

Imagen 44. Mapa de topografía en el polígono de estudio.



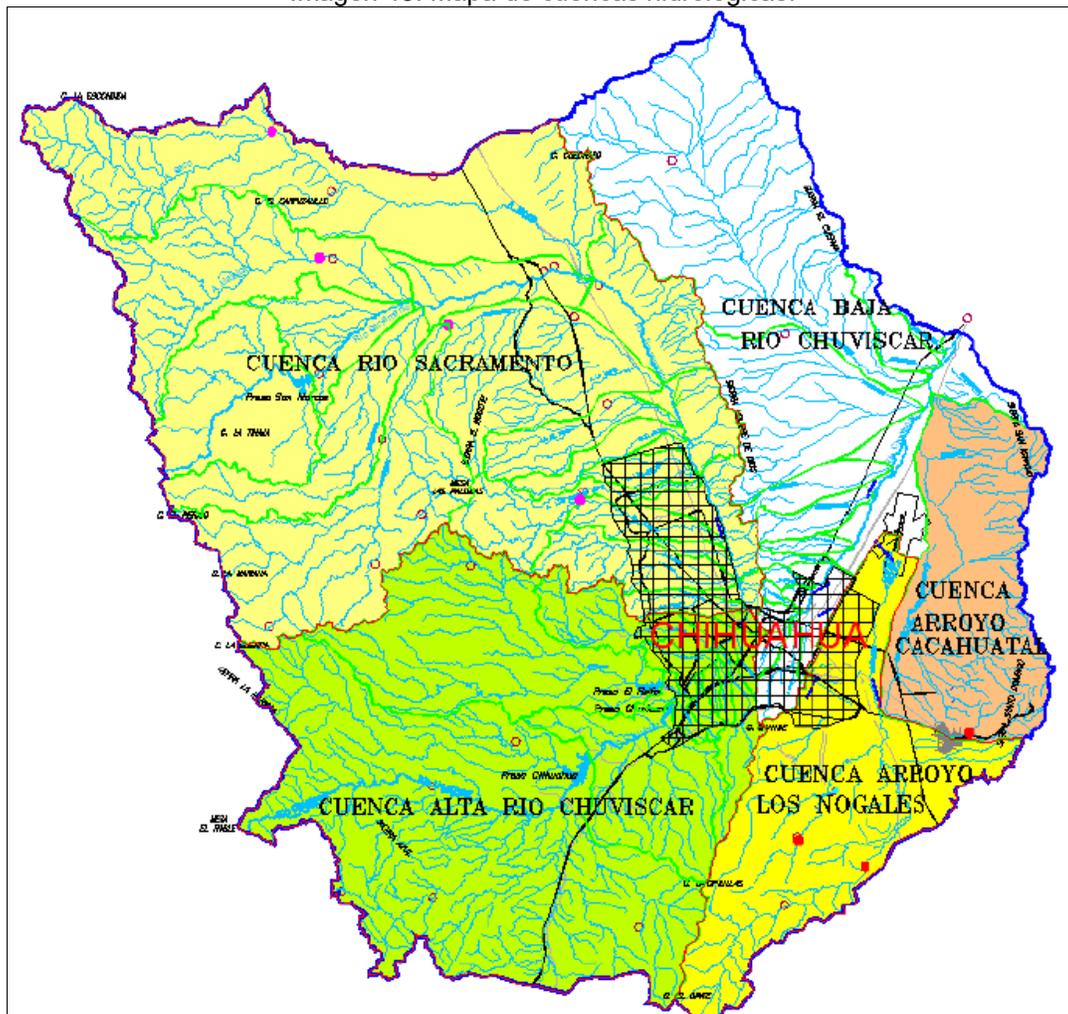
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar.

La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas el Chamizal y la Canoa El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca el Chamizal. Ver imagen 45.

Imagen 45. Mapa de cuencas hidrológicas.



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

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona suroeste de la Cuenca Alta Río Chuviscar, siguiendo la trayectoria rumbo a la sierra Nombre de Dios, y que abarcan la zona suroeste de la zona urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio ocurren principalmente hacia el noroeste, cruzando la zona, a través de las calles locales, con dirección río Chuviscar.

Aguas Superficiales.

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales, como las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, y el Río Chuvíscar ubicado al norte del polígono del estudio.

La corriente de agua más importante en el polígono de estudio es el arroyo El Chamizal, ubicado a aproximadamente a 70 metros al sur-poniente, del predio de aplicación del plan, y el arroyo “La canoa”, ubicado a aproximadamente 410 metros al sur-poniente del predio. Ambos presentan una trayectoria en sentido con en sentido sur oriente – nor poniente, con trayectoria hacia el río Chuvíscar.

Arroyo el Chamizal

El arroyo “El Chamizal”, nace en las faldas del cerro Grande, cruza el periférico Fco R. Almada y se interna en la zona urbana. Su cauce presenta canalización a partir de la vialidad CH-P, en la calle 36 y Joaquín Terrazas con revestimiento de concreto, a partir de la calle 24, entre José Jiménez y 1ro de Mayo, se convierte en un túnel de concreto hasta su desembocadura en el río Chuvíscar a la altura de la calle Niños Héroes. Ver imagen 46.

Imagen 46. Trayectoria del arroyo el Chamizal (canal subterráneo), Blvd. Gustavo Díaz O.



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

Arroyo la Canoa

El arroyo “La canoa” cuenta con 4.463 km de longitud, de los cuales 1.116 km de canal sin revestir. A partir de la calle 72ª comienza con canal rectangular a cielo abierto, y en la calle 54ª recorre 2.188 km mediante canal rectangular subterráneo, y 0.207 km de calle pavimentada.

La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan un cauce canalizado de tipo subterráneo, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan, mediante el cambio de suelo de suelo

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en banquetas de la calle 16a en la colonia, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las colonias en la zona.

Existe vegetación en áreas verdes barriales y vecinales, así como el equipamiento de recreación y deporte como el caso del Parque simón Bolívar. Ver imagen 47, y 48.

Imagen 47. Tipo de vegetación en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021

Imagen 48. Tipo de vegetación en parque de barrio.



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

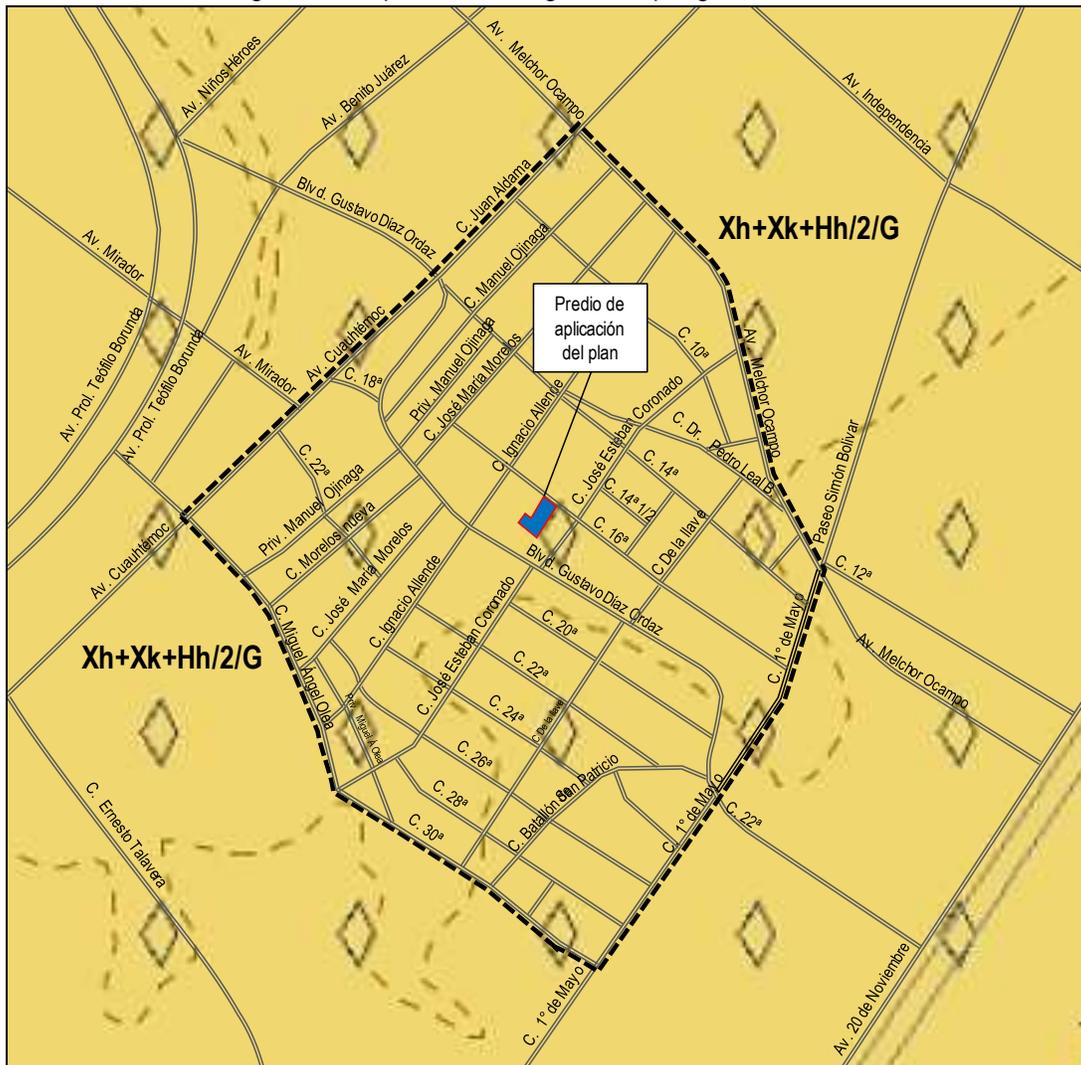
Composición del suelo.

Edafología.

El suelo del polígono de estudio, está compuesto por suelo de tipo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico (Xh+Xk+Hh/2/G) predominante en la zona sur, oriente y poniente del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo de tipo gravoso, de clase textural media de tipo Xerosol Háplico (Xh+Xk+Hh/2/G), característico de la zona central del polígono de estudio. Ver imagen 49.

Imagen 49. Mapa de edafología en el polígono de estudio.



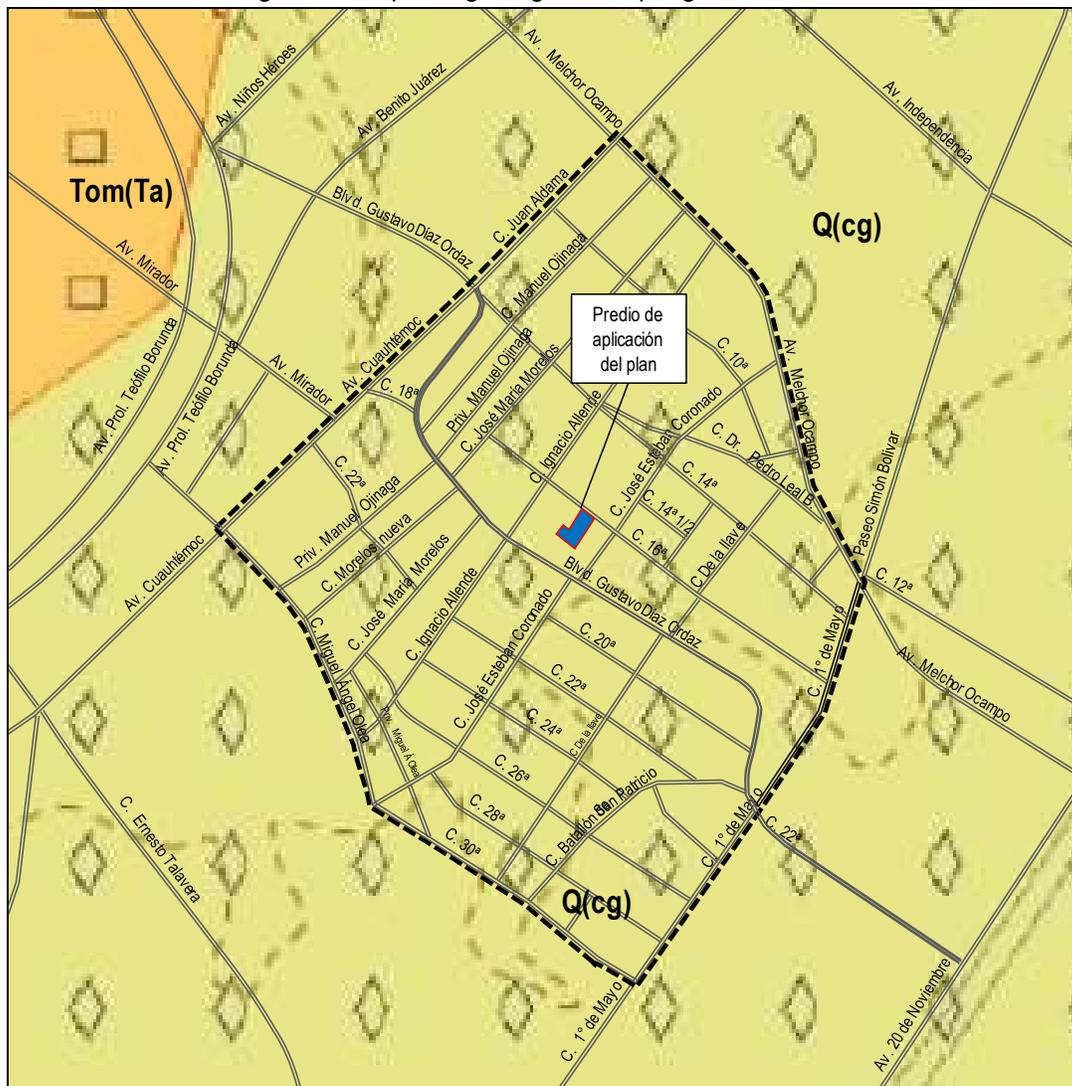
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

Geología.

El polígono de estudio, está compuesto por suelo de tipo caliza y roca de tipo sedimentario, predominante en la zona central y oriente del polígono de análisis donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo, así como un suelo de tipo aluvial, característico de la zona norponiente del polígono de estudio. Ver imagen 50.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano,

Imagen 50. Mapa de geología en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

Imagen 52. Usos de suelo habitacional en el polígono de estudio.



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

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos, entre los cuales se identifican de salud, con el hospital del parque “Christus Muguersa”, de educación con la Universidad Tec. Milenio, de administración con las oficinas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, de tipo deportivo como el gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, así como, estaciones de venta de gasolina. Ver imagen 53.

Imagen 53. Usos de suelo: equipamiento existente en el polígono de estudio.



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

Comercio y servicios. En el polígono de estudio se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, o la Av. Ocampo, y calles locales como la calle 16°, y que forman parte de la estructura vial del polígono de estudio, y que atiende las necesidades de la población a nivel barrial y vecinal. Ver imagen 54.

Imagen 54. Usos de suelo comercial y servicios en el polígono de estudio.



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

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior del polígono, así como de mayor dimensión y servicio, localizados en corredores urbanos como es el caso del parque Lerdo. Ver imagen 55.

Imagen 55. Usos de suelo Recreación y deporte, en el polígono de estudio.



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

Predios baldíos

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. Ver imagen 56.

Imagen 56. Predios vacíos y ocupados en el polígono de estudio.



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

La existencia de predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Estos espacios intra urbanos repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y propician el consumo periférico de suelo, afectando o disminuyendo las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Según datos del Implan, 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.

Al interior del polígono de estudio, se aprecia la existencia de diversos predios baldíos o, fincas se encuentran deshabitadas, según datos estadísticos obtenidos a través del SCINCE del INEGI, como se indica en el apartado "Análisis demográfico y vivienda". Ver imagen 57.

Imagen 57. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio.



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

La antigüedad de la zona ha condicionado la reutilización de muchas fincas, mediante usos alternos orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician su demolición, para edificar nuevos proyectos. Ver imagen 58.

Imagen 58. Predios baldíos existentes al interior del polígono de estudio.



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

El uso de suelo propuesto para el predio de aplicación del plan, fomenta un mejor aprovechamiento urbano, favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura.

Existen predios subutilizados sin aprovechar el potencial que ofrece la norma urbana de la zona según el PDU vigente, como se describe a continuación. Ver tabla 5, imagen 59.

Tabla 5. Predios subutilizados y baldíos en torno al predio de aplicación del plan, en un radio 250 metros.

No.	Uso	Superficie	Estado
1	Vivienda de Densidad Alta	1011.60	baldío
2	Vivienda de Densidad Alta	134.00	baldío
3	Vivienda de Densidad Alta	158.00	baldío
4	Vivienda de Densidad Alta	240.00	baldío
5	Vivienda de Densidad Alta	412.55	baldío
6	Vivienda de Densidad Alta	539.00	baldío
7	Vivienda de Densidad Alta	384.00	baldío
8	Vivienda de Densidad Alta	147.60	baldío
9	Vivienda de Densidad Alta	158.10	baldío
10	Vivienda de Densidad Alta	259.00	baldío
11	Vivienda de Densidad Alta	675.00	baldío
12	Vivienda de Densidad Alta	324.00	baldío

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, 2021.

Imagen 59. Predios baldíos y subutilizados en torno al predio de estudio, en un radio 250 metros.



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Imagen Digital Globe, Google 2021.2021.

Imagen urbana

El polígono de estudio se caracteriza por la existencia de vivienda en colonias, así como de actividades económicas por locales comerciales sobre la Av. Ocampo, y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, y espacios comerciales y de servicios profesionales de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. La zona se observa totalmente consolidada, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Ver imagen 60.

Imagen 60. Usos comerciales y de servicios en el polígono de estudio.



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

El arroyo "El Chamizal", ubicado a aproximadamente a 70 metros al sur-poniente, del predio de aplicación del plan cruza la zona sobre la trayectoria del Blvd. Gustavo Díaz Ordaz con rumbo al río Chuviscar. La condición actual de su cauce, no generan vulnerabilidad en la zona, ni al predio propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 61.

Imagen 61. Trayectoria del arroyo el Chamizal (canal subterráneo), Blvd. Gustavo Díaz O.



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

La zona está caracterizada por tener vivienda agrupada bajo el esquema de colonias ya consolidadas, la vivienda desarrollada por auto construcción es de densidad baja, presentando una o dos plantas, y en algunos casos, con jardín al frente del predio. Ver imagen 62.

Imagen 62. Tipología de vivienda existente en el polígono de estudio.



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

Existen importantes vialidades para comunicar la zona, caracterizada por el agrupamiento de vivienda en colonias, todos ellos servidos con infraestructuras. La imagen actual de la Av. Ocampo, o el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz presenta a lo largo de su trayectoria, diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 63.

Imagen 63. Consolidación vial en el polígono de estudio.



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

El predio de aplicación del plano no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el uso de suelo solicitado en el predio de aplicación del plan, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

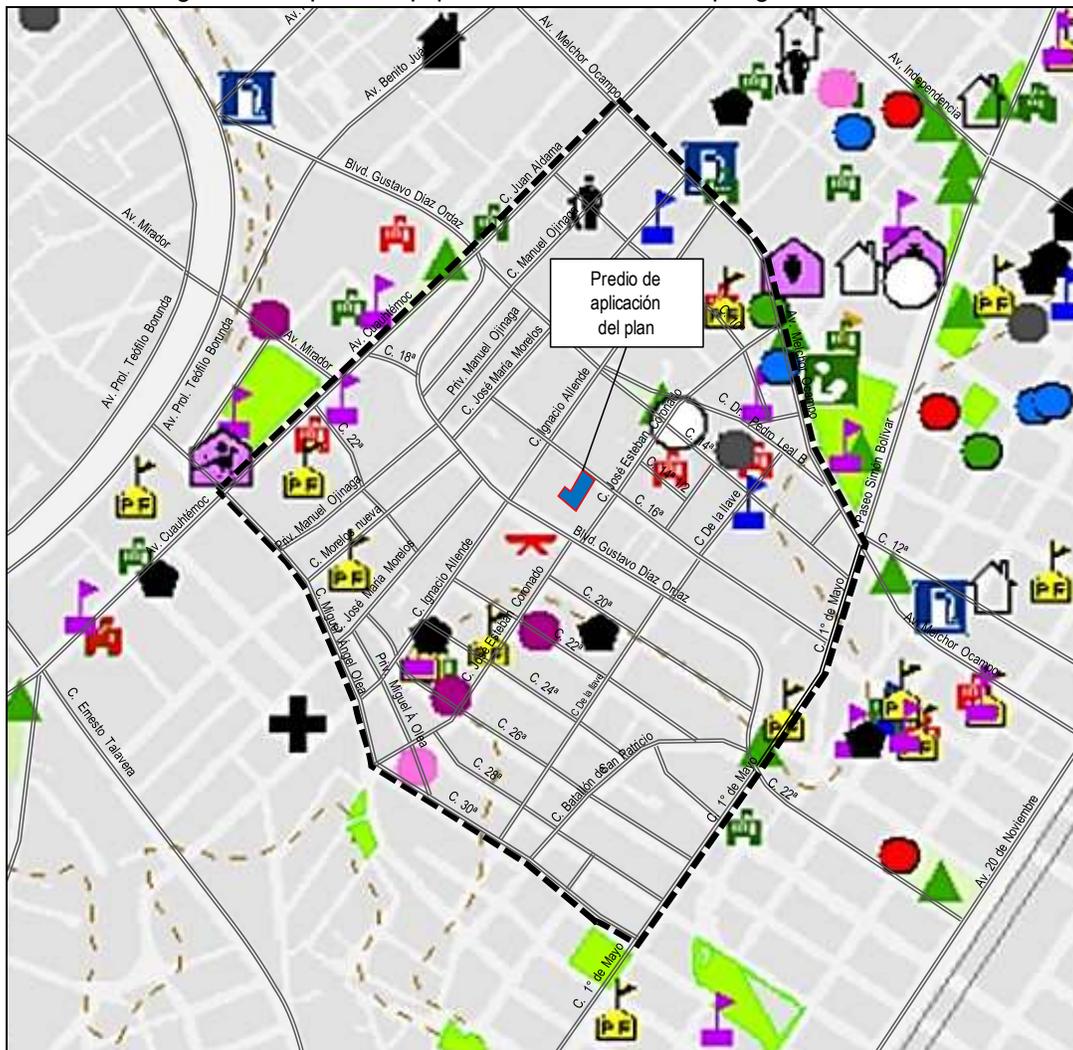
Equipamiento

El equipamiento identificado en el polígono de estudio se ubica distribuido en las colonias, caracterizado por espacios recreativos y deportivos, así como educativos en los niveles: pre-escolar, primaria y secundaria, para servicio de la población de la zona.

A nivel urbano, el polígono de estudio se ubica en la parte sur poniente del Centro urbano, que es el principal concentrador de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Av. Teófilo Borunda, calle 28ª, calle Méndez y Av. Pacheco, entre otras.

El centro urbano agrupa el conjunto de instalaciones de gobierno estatal y municipal como la presidencia, de justicia como el Centro de Justicia, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 64, y tabla 6.

Imagen 64. Mapa de Equipamiento Urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021

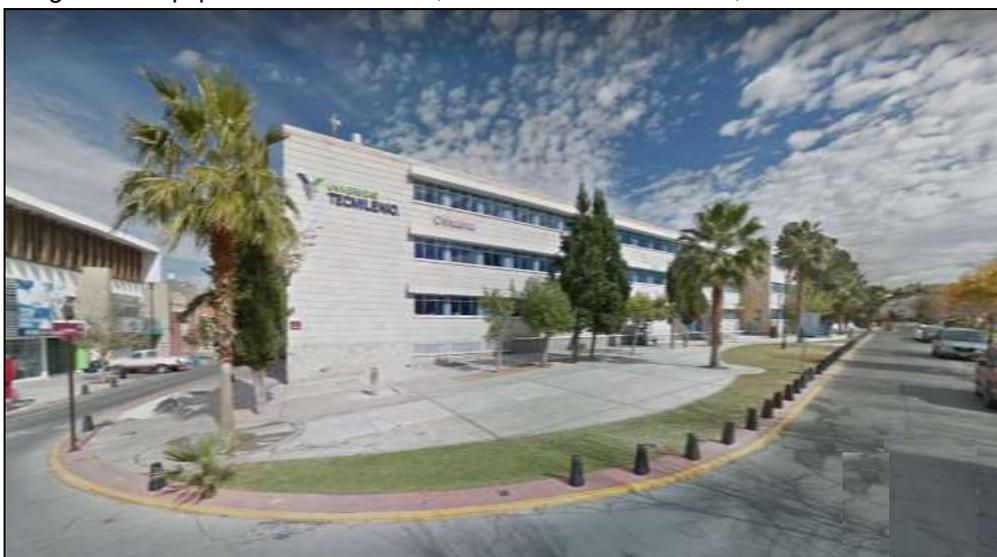
Tabla 6. Elementos de equipamiento localizados al interior del polígono de estudio.

Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	Más de 500m		
Educación y cultura				
Jardín de niños / Pre-escolar	X		Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X		Barrio	Barrial
Universidad Tec Milenio	X		Centro urbano	Urbana
Salud y asistencia social				
Christus Muguersa hospital del parque	X		Barrial	Sub centro
Clínica familiar IMSS		X	Sub centro	Urbana
Recreación				
Parque vecinal	X		Vecinal	Vecinal
Parque Barrial "Lerdo"	X		Centro urbano	Sub centro
Deporte				
Canchas vecinales	X		Vecinal	Vecinal
Gimnasio Manuel Bernardo A.	X		Barrial	Sub centro
Administración urbana				
Oficinas estatal JMAS	X		Corredor urbano	Urbano
Estación de Bomberos / Zarco		X	Corredor urbano	Urbano
Transporte				
Estación "Vivebus"	X		Corredor urbano	Urbano
Servicios urbanos				
Gasolinera	X		Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, 2021.

Educación. Se identifica al interior del polígono de estudio varios elementos de equipamientos educativos correspondientes a las instalaciones de nivel primaria y secundaria, así como de nivel universitario como la Universidad Tec Milenio. Ver imagen 65.

Imagen 65. Equipamiento educación, Universidad Tec Milenio, en la zona de estudio.



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

Salud. En el polígono de estudio se identifican las instalaciones del hospital “Christus Muguersa”, orientado al servicio de consulta médica, y hospitalización, cuya cobertura de servicio abarca el polígono de estudio. Se localiza sobre a Av. Melchor Ocampo, al oriente del predio de estudio. Ver imágenes 66.

Imagen 66. Equipamiento salud, Hospital Christus Muguersa. en el polígono de estudio.



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

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud de tipo privado, los cuales se ubican al interior de las zonas de vivienda, tanto de medicina en general, como de especialidades. Ver imagen 67.

Imagen 67. Equipamiento salud, Hospital Christus Muguersa. en polígono de estudio.



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

Transporte. De manera particular, en la Av. Cuauhtémoc, Av. Juan Aldama, el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, así como la Av. Melchor Ocampo, transitan rutas de transporte provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al polígono de estudio propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 68.

Imagen 68. Equipamiento existente en polígono de estudio, transporte.



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

Dentro de este rubro de equipamientos se identifican las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Ocampo, frente al parque Lerdo. Ver imagen 69.

Imagen 69. Equipamiento existente en polígono de estudio, Ruta troncal 1 de transporte.



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

Recreación y Deporte.

Para la cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, existen diferentes elementos como: juegos infantiles y áreas verdes, concentrados todas ellas, en el Parque Lerdo, en el Paseo Simón Bolívar, y en el complejo deportivo del gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, en el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, al sur poniente del predio de aplicación del plan. Ver imágenes 70.

Imagen 70. Equipamiento recreativo. Parque Lerdo.



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

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el complejo deportivo del gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, en el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, al sur poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 71.

Imagen 71. Equipamiento deportivo. Gimnasio Rodrigo M. Quevedo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021

Servicios públicos

Se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos, la cual se localizan sobre la Av, Cuauhtémoc y calle 28, al sur poniente del polígono de estudio. Ver imágenes 72.

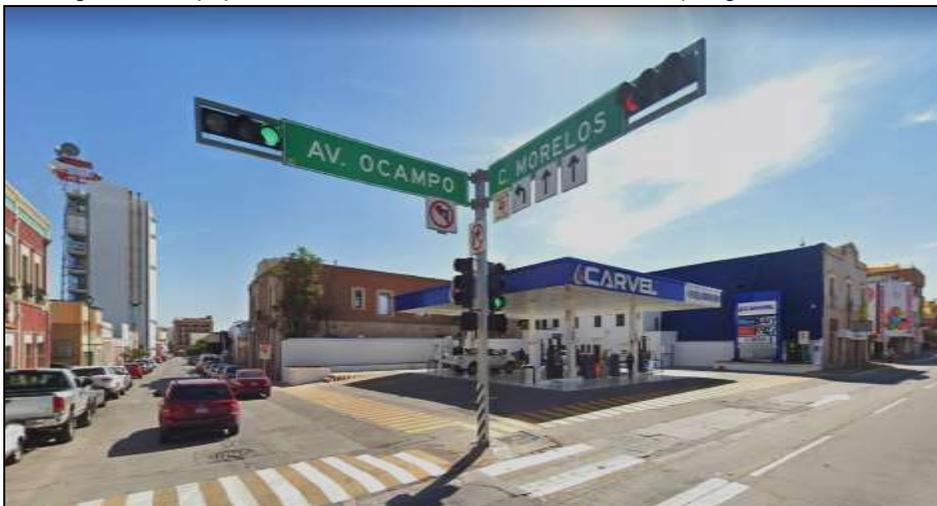
Imagen 72. Equipamiento de servicios. Gasolineras en polígono de estudio.



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

Existen, además, estaciones de gasolina ubicadas sobre la Av. Melchor Ocampo, una de ellas, en esquina con la calle Morelos al nororiente del polígono de estudio. Ver imagen 73.

Imagen 73. Equipamiento de servicios. Gasolineras en polígono de estudio.



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

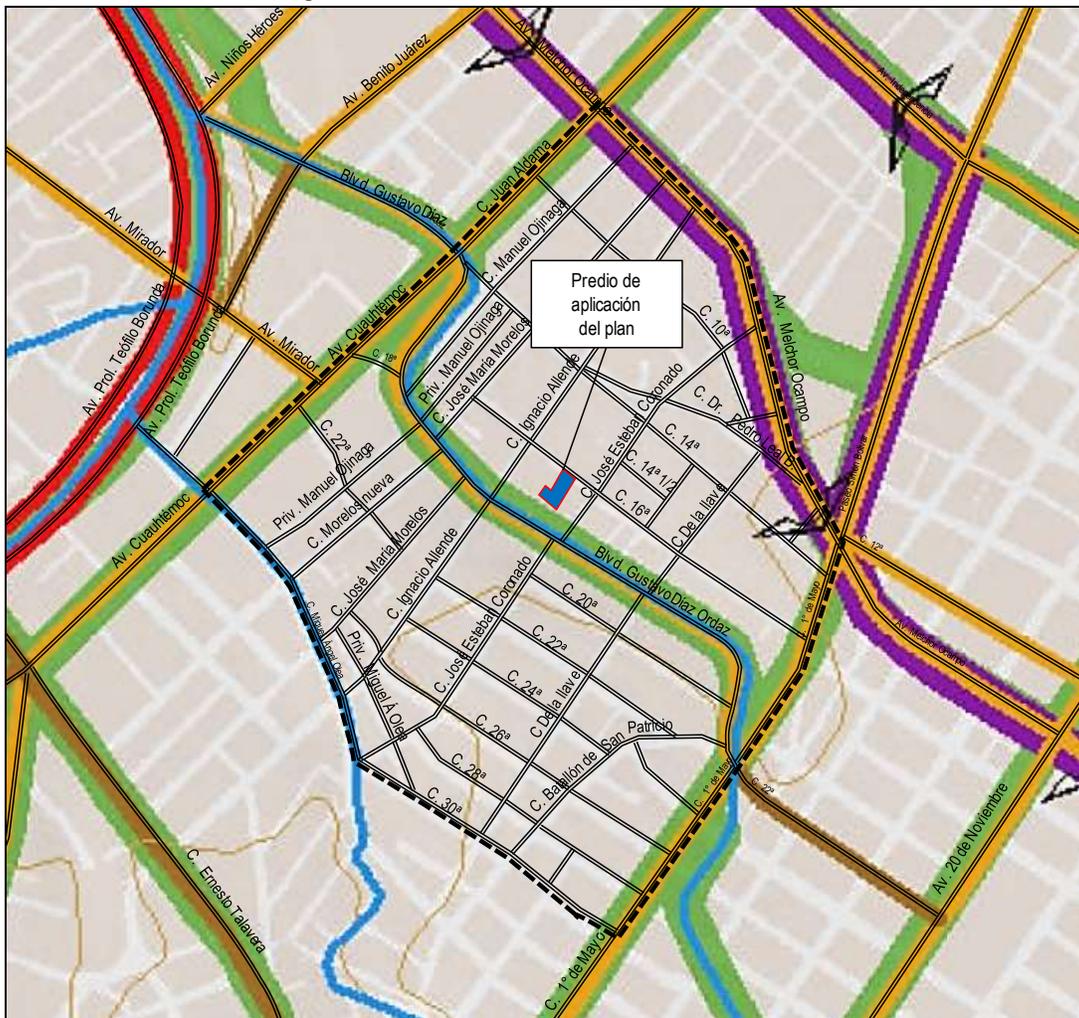
Se identifica elementos de servicios públicos de tipo administrativo como las oficinas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS), ubicadas sobre la Av. Melchor Ocampo, el Instituto Municipal de la Mujer, en la calle 1° de mayo. al oriente y al sur respectivamente, del polígono de estudio.

Estructura vial

El esquema de movilidad propicia un alto volumen de traslados, requiriendo una estructura vial que cubra las necesidades urbanas.

La vialidad de mayor importancia en el polígono de estudio es el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz considerada vialidad Primaria, según la estructura vial establecida en el PDU, visión 2040, vigente, y la calle 16ª, considerada vialidad local, se conecta con el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, y la Av. Ocampo, por medio de la calle José María Morelos, y la calle Ignacio Allende., conectando con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 74.

Imagen 74. Estructura vial en la zona de estudio.

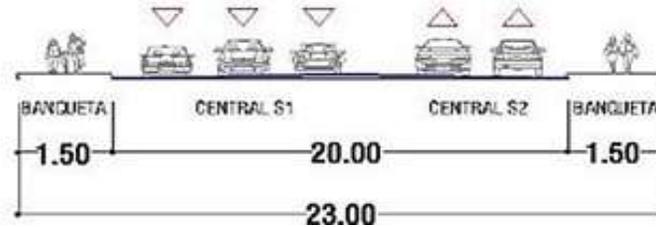


Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

El estudio de cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial, ni la sección vial existente en la calle 16ª. Localmente, la vialidad local como la calle 16ª, que da frente al predio de aplicación del plan, posibilita el acceso y salida del mismo, por ser vía pública reconocida, y que se describen a continuación.

Vialidad Primaria. El Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, es una vialidad de tipo primario, con sección de 23.00 m., dos a tres carriles de circulación por sentido, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 75 y 76.

Imagen 75. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.



Av. Juan Aldama a C. 1° de mayo.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

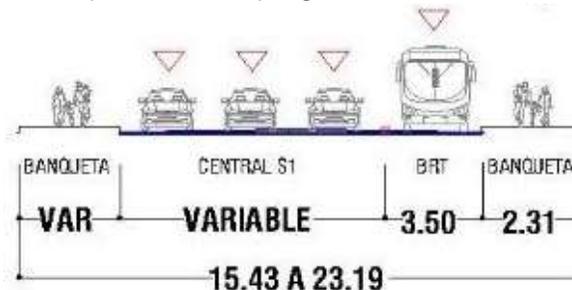
Imagen 76. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.



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

Vialidad Primaria. La avenida Melchor Ocampo es una vialidad de tipo primario, con sección variable de 15.43 m. a 23.19 m., tres carriles de circulación, carril exclusivo BRT, y banquetas laterales de ancho variable. Ver Imagen 77 y 78.

Imagen 77. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Melchor Ocampo.



Av. Juan Aldama a C. 1° de mayo.

Fuente: PDU 2040, sexta a actualización 2021.

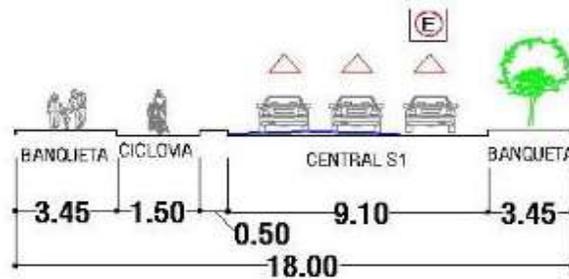
Imagen 78. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Melchor Ocampo.



Fuente: Imagen del sitio, Street viewgoogle maps 2021.

Vialidad Primaria. La av. Juan Aldama es una vialidad primaria, con sección de 18.00 m., tres carriles vehiculares, carril ciclo vía, y banquetas laterales de 3.45 m. Ver Imagen 79 y 80.

Imagen 79. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Juan Aldama.



Blvd. Gustavo Díaz Ordaz a C. Melchor Ocampo.

Fuente: PDU 2040, sexta a actualización 2021.

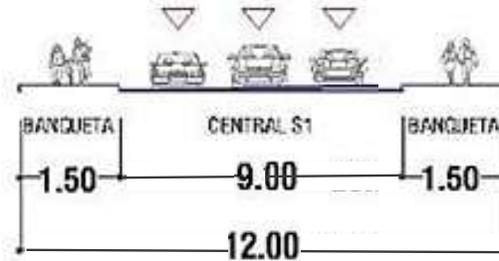
Imagen 80. Vialidad primaria en el polígono de estudio, Av. Juan Aldama.



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

Vialidad local. La José María Morelos, es una vialidad de tipo local, con 12.00 m. de sección, tres carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m. Ver Imagen 81 y 82.

Imagen 81. Vialidad local en el polígono de estudio, C. José María Morelos.



Blvd. Gustavo Díaz Ordaz a av. Melchor Ocampo.

Fuente: Verificación en campo, 2021.

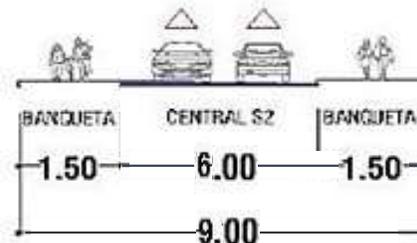
Imagen 82. Vialidad local en el polígono de estudio, C. José María Morelos.



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

Vialidad local. La calle Ignacio Allende, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 9.00 m, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 83 y 84.

Imagen 83. Vialidad local en el polígono de estudio, c. Ignacio Allende.



Blvd. Gustavo Díaz Ordaz a av. Melchor Ocampo.

Fuente: Verificación en campo, 2021.

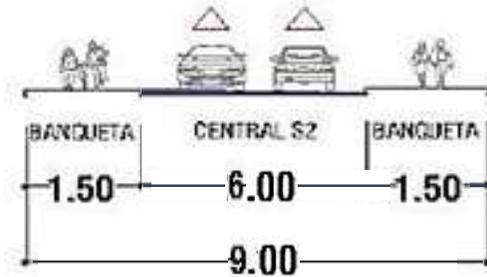
Imagen 84. Vialidad local en el polígono de estudio, c. Ignacio Allende.



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

Vialidad Local. La calle 16ª, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 9.00 m, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 85 y 86.

Imagen 85. Vialidad primaria en el polígono de estudio, calle 16ª.



C. José María Morelos a C. 1° de mayo.

Fuente: Verificación en campo, 2021.

Imagen 86. Vialidad primaria en el polígono de estudio, calle 16ª.



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

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de estudio cruzan por la calle Juan Aldama, y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz. En su mayoría, estas son de tipo convencionales, se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 100 metros al sur del predio de estudio. Ver imagen 88.

Imagen 88. Vehículos de transporte público urbano en el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.



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

Algunas rutas que cruzan por el polígono de estudio, intersectan con la Ruta Troncal 1, localizada a sobre la Av. Melchor Ocampo, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a destinos urbanos distantes. Ver imagen 89.

Imagen 89. Vehículos de transporte público urbano en el polígono de estudio.



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

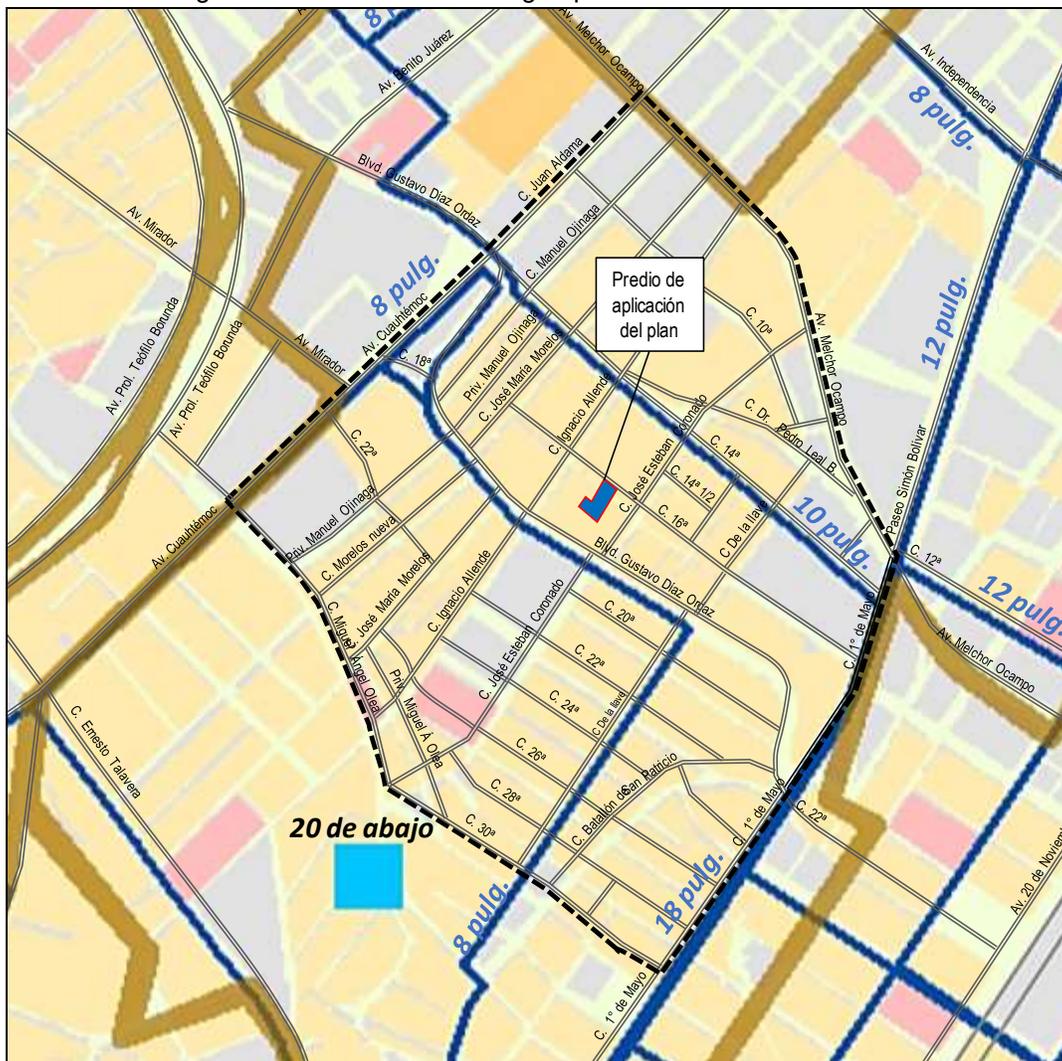
Infraestructura

Agua potable.

La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8", 10" y 18" pulgadas de diámetro, en la trayectoria del Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, la calle 14^a, y el Paseo Simón Bolívar, respectivamente.

El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, que derivar a la calle Coronado y la Calle 16^a. Ver imagen 90.

Imagen 90. Infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

Cercanos a la zona se cuenta con el pozo denominado "20 de abajo", ubicado en la intersección de calle Miguel Ángel Olea, y la calle 3^a, al sur poniente del predio, que abastece de agua a las colonias que conforman la zona de estudio. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio, que ya cuenta con la prestación del mismo JMÁS.

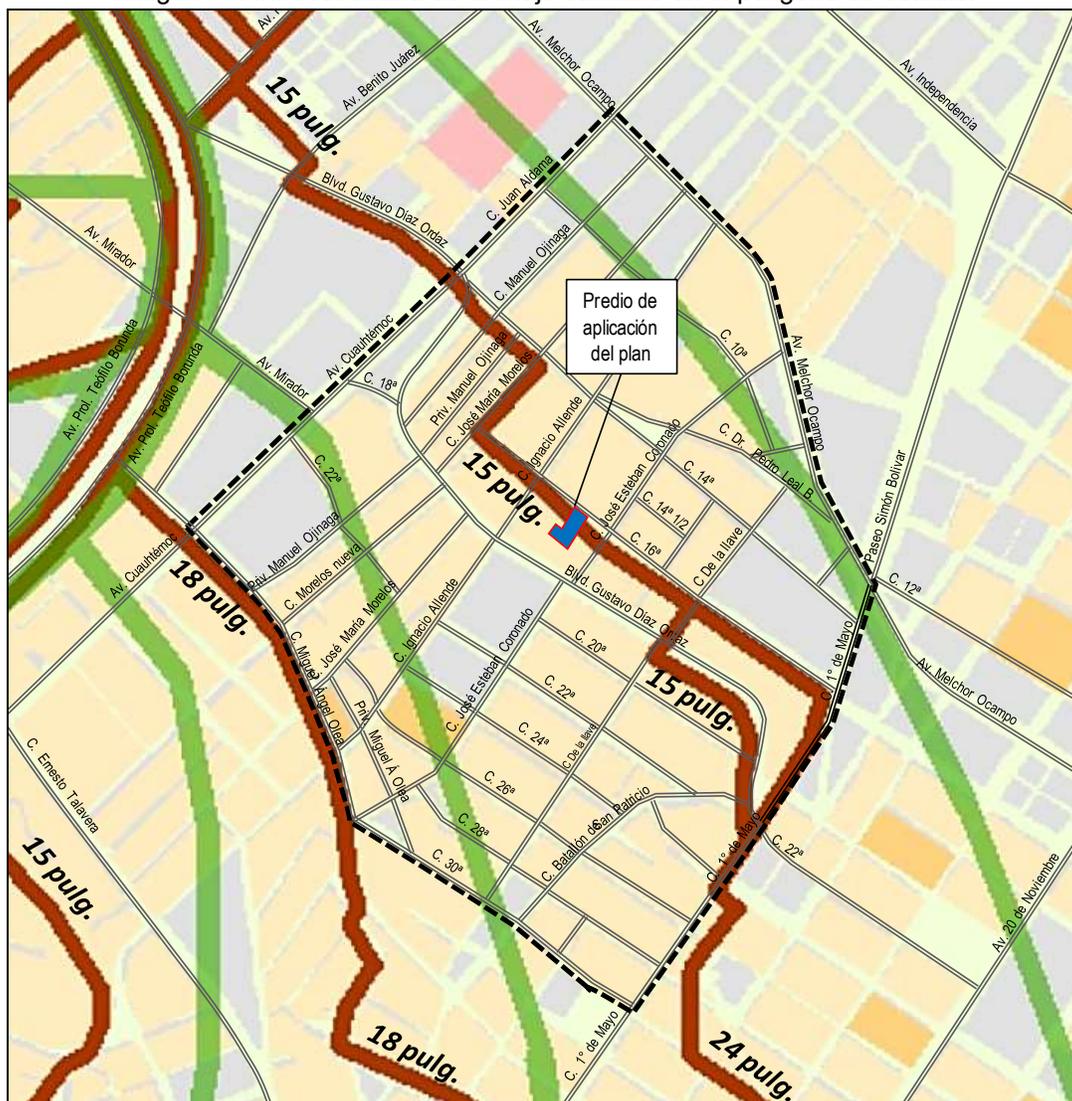
Alcantarillado Sanitario.

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 15", y 18" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

De manera particular, el predio de estudio de aplicación del plan emplea el colector de drenaje sanitario de 15" pulgadas de diámetro, ubicado sobre la calle 16ª, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del río Chuviscar, localizado al norponiente del predio, el cual cruza la zona en sentido sur ponente– nor poniente.

Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 91.

Imagen 91. Infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de estudio.



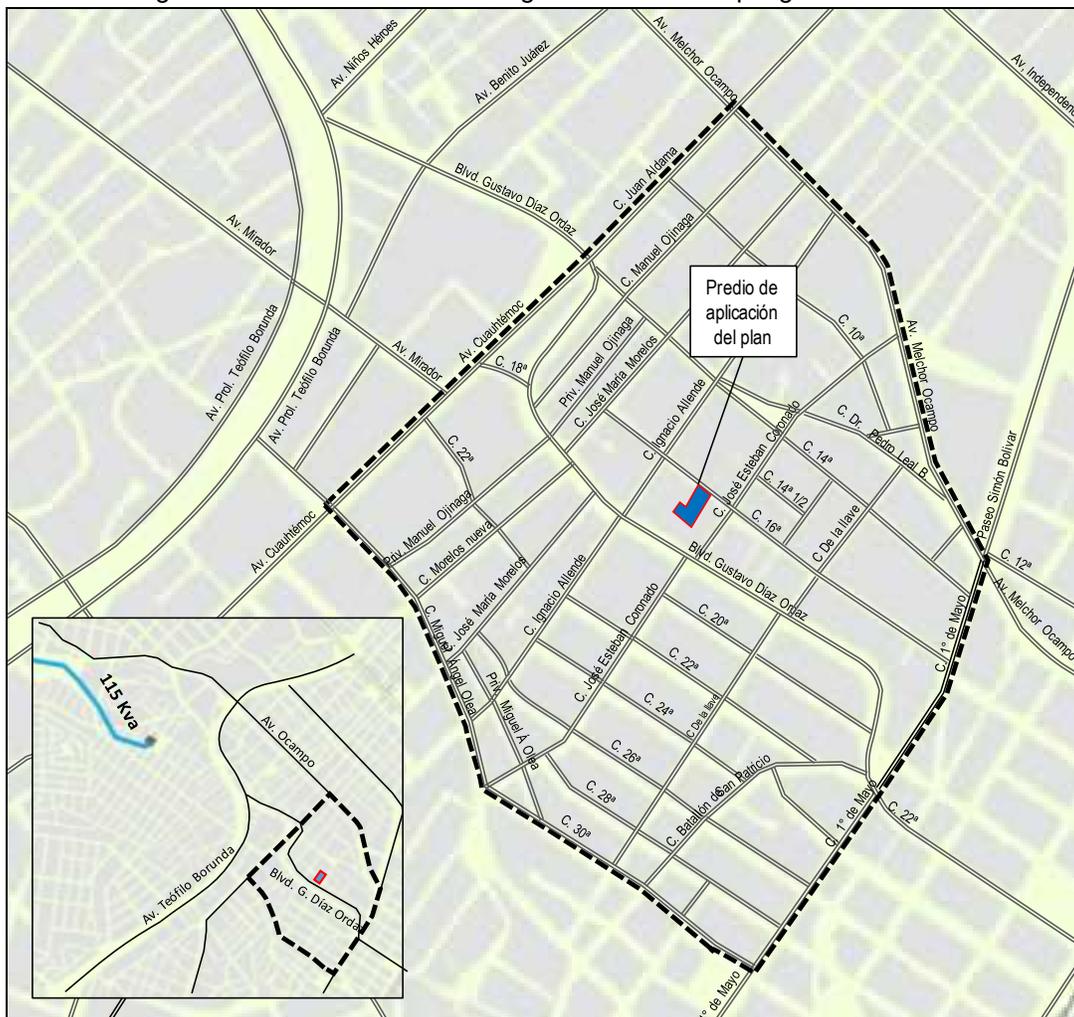
Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

Energía Eléctrica.

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, que llega a la subestación eléctrica ubicada en el Palomar, localizada aproximadamente a 1,500 m, al poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 92.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución a toda la zona de estudio, la cual contiene diversas colonias, así como usos habitacionales, comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 92. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imagen 93.

Imagen 93. Vista de redes eléctricas frente al predio de aplicación del plan.



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

Drenaje Pluvial.

Las micro cuencas hidrológicas existentes en el polígono de estudio corresponden al arroyo “La canoa” y el arroyo “El Chamizal”, pertenecientes a la “Cuenca del Alta Río Chuviscar”, cuyos escurrimientos tienen su origen en la zona sur de la ciudad, y que cruza el polígono de estudio, en sentido suroriente – norponiente, convirtiéndose en afluente del río Chuviscar.

El arroyo “El Chamizal”, se localiza a aproximadamente 70 metros al sur-poniente del predio de aplicación del plan, cuyo cauce está confinado en canal subterráneo, sobre la trayectoria de la vialidad Blvd. Gustavo Díaz Ordz, el mismo caso ocurre con el arroyo “La canoa”

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son conducidos sobre la rasante de las calles, hacia la calle 16a, continuando por la calle José María Morelos y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, hacia el río Chuviscar. Ver imágenes 94 a 96.

Imagen 94. Escurrimientos pluviales con rumbo al Blvd. G. Díaz Ordaz (arroyo El Chamizal).



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

Imagen 95. Infraestructura de energía eléctrica en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

Imagen 96. Esgurrimientos pluviales, arroyo La canoa, calle 20 de abajo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021

Riesgos y Vulnerabilidad

Riesgos Geológicos.

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican un elemento de riesgo geológico en la zona, el cuál corresponde a la denominada “Falla Santa Elena”, ubicada a aproximadamente a 530 metros al poniente del predio de aplicación del plan, con una trayectoria en sentido norte-sur.

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio, es regular, lo que lo hace viable para el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para las actividades al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 97.

Imagen 97. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de estudio.

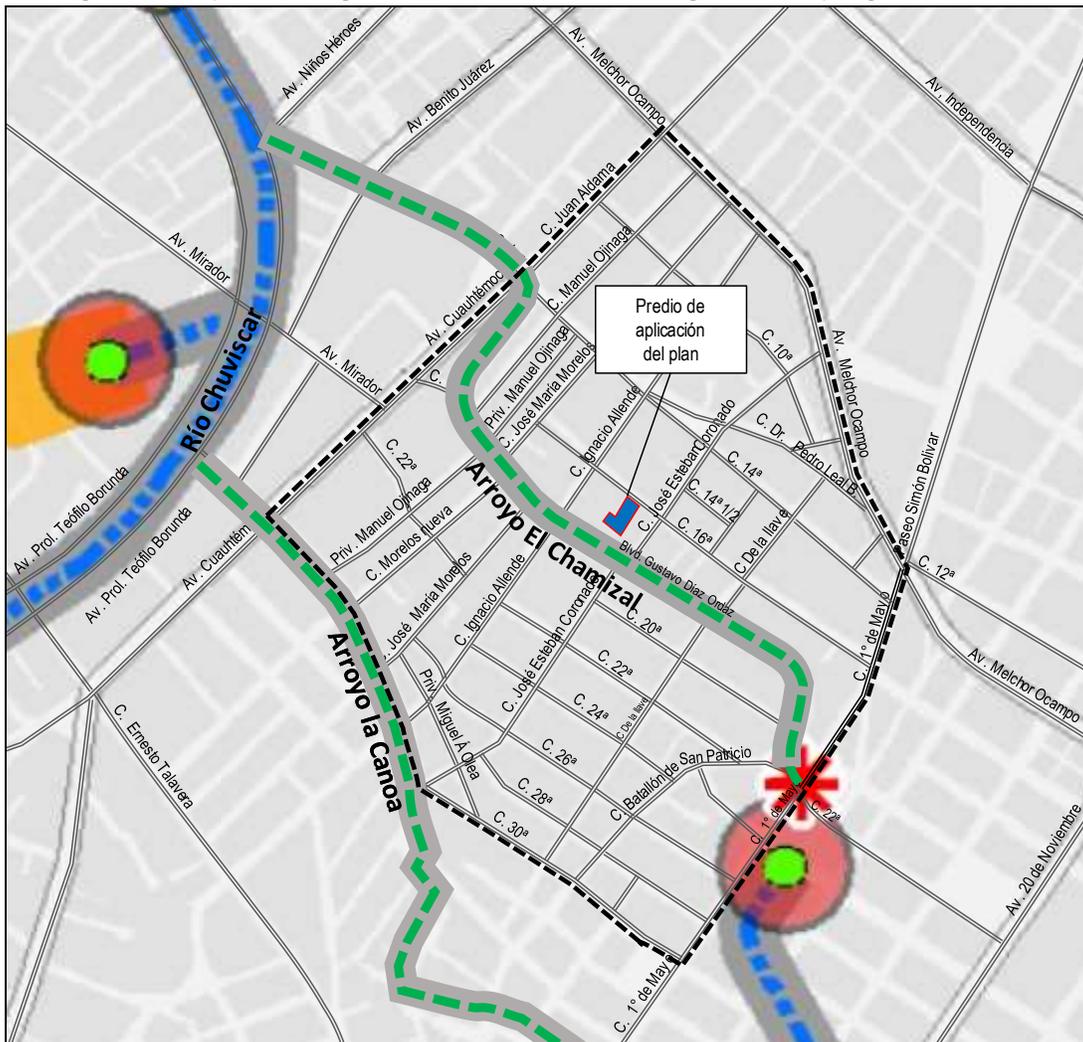


Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

Riesgos Hidro meteorológicos.

En el polígono de estudio se identifica el arroyo El Chamizal, ubicado a aproximadamente a 70 metros al sur-poniente, del predio de estudio, y el arroyo “La canoa”, ubicado a aproximadamente 410 metros al sur-poniente del predio. Ambos presentan una trayectoria en sentido con en sentido sur oriente – nor poniente, con trayectoria hacia el río Chuviscar. Ver imagen 98.

Imagen 98. Mapa de Riesgos naturales Hidrometeorológicos en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

El arroyo “El Chamizal”, nace en las faldas del cerro Grande, cruza el periférico Fco R. Almada y se interna en la zona urbana. Su cauce presenta canalización a partir de la vialidad CH-P, en la calle 36 y Joaquín Terrazas con revestimiento de concreto, a partir de la calle 24, entre José Jiménez y 1ro de Mayo, se convierte en un túnel de concreto hasta su desembocadura en el río Chuviscar a la altura de la calle Niños Héroes. Ver imagen 99.

Imagen 99. Trayectoria del arroyo el Chamizal (canal subterráneo), Blvd. Gustavo Díaz O.



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

El arroyo “La canoa” cuenta con 4.463 km de longitud, de los cuales 1.116 km de canal sin revestir. A partir de la calle 72ª comienza con canal rectangular a cielo abierto, y en la calle 54ª recorre 2.188 km mediante canal rectangular subterráneo, y 0.207 km de calle pavimentada.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente; se identifica un punto de riesgo sobre su trayectoria del arroyo “El Chamizal”, en la intersección de la calle 1° de mayo, y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, la cual esta pavimentada. Este punto de riesgo se localiza a aproximadamente 470 metros al sur-oriente del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el uso de suelo solicitado. Ver imagen 100.

Imagen 100. Ecurrimientos pluviales, arroyo La canoa, calle 20 de abajo.

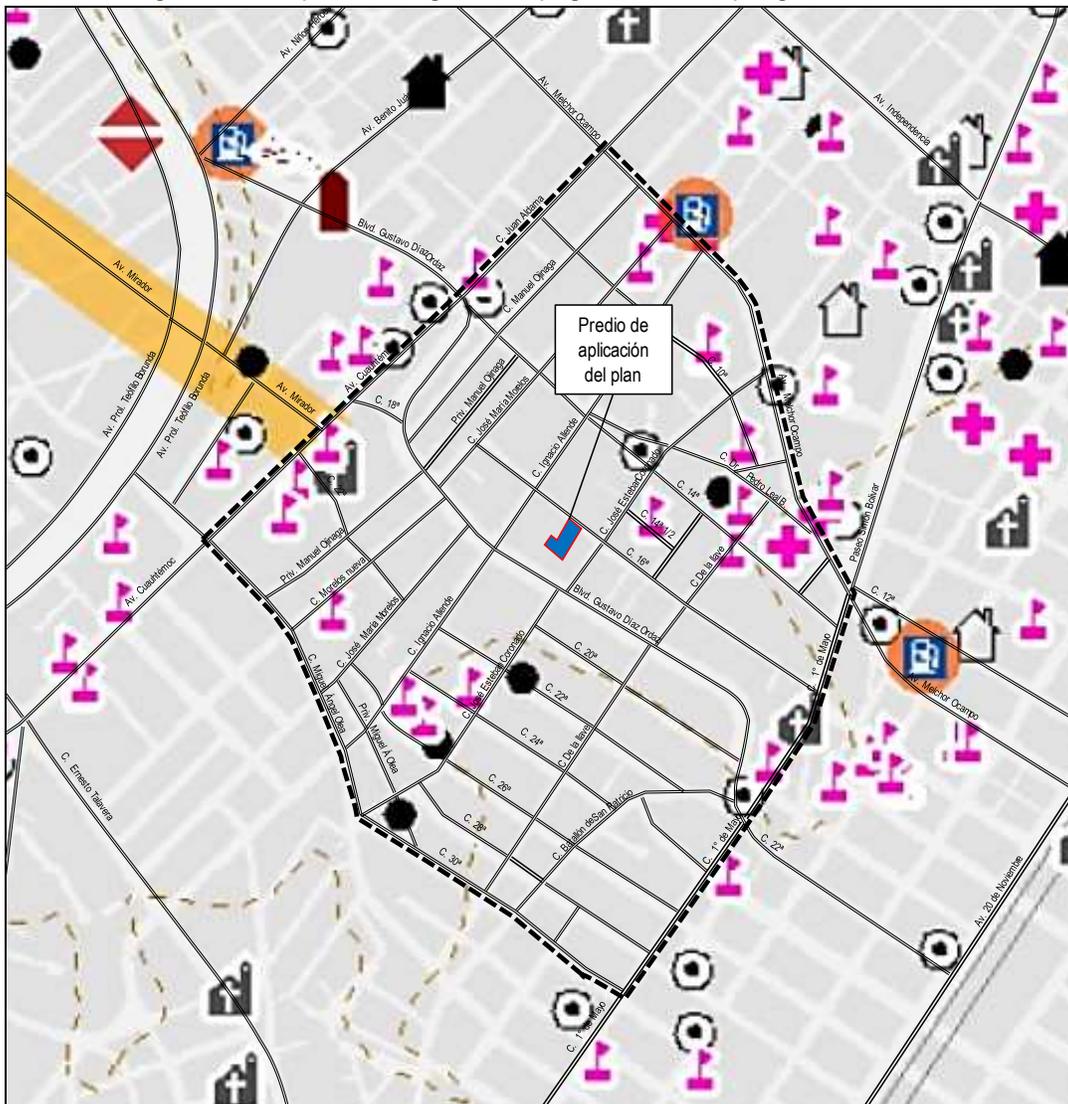


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a 3 gasolineras localizadas sobre al Av. Melchor Ocampo. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al nor-oriente, a una distancia de aproximadamente 455 metros, y corresponden a una gasolinera CARVEL ubicada en la Av. Melchor Ocampo, y la calle José María Morelos. Ver imagen 101.

Imagen 101. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de estudio.



Fuente: Elaboración con datos del PDU, visión 2040, tercera actualización 2009. Diciembre 2021.

Existen, además de centros de concentración de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales tipo “Al super”, así como equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitales, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 30 metros y 250 metros. Ver imagen 102.

Imagen 102. Riesgo antropogénico, Gasolinera “Carvel”, en Av. Ocampo.



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

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio la atención de emergencia del predio se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos localizada en la Av. Francisco Zarco, en el Sub centro sur poniente, a aproximadamente 1.4 km al sur poniente del predio.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. Francisco Zarco, su continuación por la Av. Cuauhtémoc, hasta el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, y la calle Ignacio Allende, y la calle 16ª. Este recorrido de 1,900 m permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. Ver imagen 103.

Imagen 103. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



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

Síntesis del Diagnóstico

- El polígono de estudio cuenta con usos de suelo habitacional, equipamiento, comercio, servicios, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. En la zona predomina el uso Vivienda de Densidad Alta, complementados por zonas de comercio en los corredores y al interior de las zonas habitacionales, equipamientos, recreación y deporte, al interior del polígono de estudio.
- El polígono de estudio tiene asignado el uso Vivienda de Densidad Alta, y se propone cambiar a “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”, para promover un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio de aplicación del plan.
- El predio cuenta con frente a la calle 16a reconocida como vía pública, considerada como vialidad local, que conduce el flujo vehicular hacia el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, y la Av. Juan Aldama, generando conectividad con diversas zonas del centro, así como en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Teófilo Borunda y la Av. Melchor Ocampo. Sobre la calle 16ª, se propone el esquema de accesos para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio.
- Existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica en las colonias existentes en el polígono de estudio, así como los servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con dotación de agua potable y energía eléctrica, para el funcionamiento del uso de suelo solicitado.
- El equipamiento urbano existente al interior del polígono de estudio, se integra principalmente por parques y áreas verdes distribuidos, así como escuelas, en menor cantidad. Particularmente, los servicios de emergencia son brindados por la Estación de Bomberos ubicada sobre la Av. Francisco Zarco y calle 28ª. En caso de contingencia, el servicio se presta en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- El escurrimiento canalizado subterráneo del arroyo “El Chamizal”, con trayectoria hacia el río Chuviscar, se ubica a 70 m, al sur poniente del predio de aplicación del plan. Así mismo, el elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano, representado por una gasolinera, se localizan a 455 m, lo cual no representa ningún tipo riesgo para las actividades que se desarrollan al interior del mismo
- La presente modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, consiste en el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta a “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”, para el predio ubicado en la calle 16a, No. 1214, y 1216, sector Centro, con una superficie de 835.00 m2, y que permita el desarrollo de un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio, para que sea compatible con los usos Habitacionales existentes.

IV. Normatividad

El apartado de normatividad, identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y de manera particular, su compatibilidad con el uso “**Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**”; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

La Modificación Menor al Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, es el instrumento que define entre otras zonas urbanas, las directrices del desarrollo del centro de la Ciudad, importante nodo de desarrollo con importantes corredores comerciales,

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente.

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 uso de suelo

“Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”; propuesto para los predios ubicados en el número 1214 de la calle 16ª, en la zona Centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m².

Visión

Se considera promover un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio dotado con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a Vivienda y Servicios Profesionales (HP), compatible con los usos existentes en su entorno.

Objetivos

La propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 vigente, mediante el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a Vivienda y Servicios Profesionales (HP), para los predios ubicados en el número 1214 de la calle 16ª, en la zona Centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m². se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio con los usos de su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Vivienda y Servicios Profesionales (HP), propuesto, que es compatible con los usos habitacionales existentes en el área en que se localiza el predio.

- Normar el crecimiento urbano de manera tal que no se presente incompatibilidad entre los usos del suelo y que los destinos y equipamientos queden uniformemente distribuidos en el territorio.

Políticas de Desarrollo.

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, 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, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles, mediante el uso Vivienda y Servicios Profesionales (HP), para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con uso Vivienda de Densidad Alta (VDA), de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo, establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo”.

donde el establecimiento tipo “Oficinas” es compatible con el uso de suelo “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)” propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

	Nodo			Corredor		Áreas Interiores					
	Emblemático	Urbano	Barrial	Impacto alto	Impacto medio	Patrimonial	Comercio y servicios en general	Vivienda, comercio y servicios	Vivienda y servicios profesionales	Vivienda densidad alta	Vivienda densidad baja
Oficinas	Vivienda con oficina < 25% de la superficie										
	Oficinas y despachos < 70 m2										
	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2										
	Edificios de oficinas, renta o condominio > 300 m2										
	Oficinas privadas, financieras y corporativos < 300 m2										
	Oficinas privadas, financieras y corporativos > 300 m2						c				
	Oficinas de administración pública < 200 m2										
	Oficinas de administración pública > 200 m2						c				
	Constructoras, con almacenamiento de materiales y maquinaria					c					

Plan Anterior (1999)
 ■ permitido ■ condicionado □ prohibido
 Modificación Menor (2004)
 ■ permitido ■ condicionado □ prohibido

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, vigente. 2021.

El aprovechamiento para el predio de estudio, se orienta al desarrollo futuro de un establecimiento tipo “**Oficinas**”, que se define en la tabla de compatibilidad, en el apartado “**Oficinas**, como “**Edificio de oficinas, renta o condominio menor de 300 m²**”, el cual es “**Permitido**” para el uso de suelo “**Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**”.

De manera particular, la normatividad establecida para el uso “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)” en la “*Tabla de Compatibilidad de uso de suelo*”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, y que destaca: la superficie mínima de predio **240 m²**, y el Frente mínimo de **10.00 m** para el caso HP: Vivienda y Servicios Profesionales (HP); las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie total de **829,57 m²**, y un frente total de **17.35 m** hacia la calle 16^a, para el establecimiento tipo “**oficinas**”, una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 8.

Tabla 8. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad.

Clave	Uso	Viv/Ha 1	Superficie mínima por predio 2	Frente Mínimo	Restricción mínima			COS ³	CUS ⁴	Altura máxima		
					Frente	Fondo	Lateral			Niveles	Metros 5	
Áreas interiores	H1	Vivienda Densidad Baja-Media	100	400.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	10.50
	H35	Vivienda Densidad Alta	280	240.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.80	3.20	4	14.00
	HP	Vivienda y Servicios Profesionales	280	240.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.60	1.80	3	12.00
	HM	Vivienda, Comercio y Servicios	280	1,000.00	18.00	4.00	0.00	0.00	0.60	3.00	5	20.00
	MM	Comercio y Servicios en General	280	2,000.00	25.00	5.00	0.00	0.00	0.70	3.50	5	20.00
Corredor	CP	Patrimonial	75	400.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.70	2.80	4	14.00
	CM	Impacto Medio	280	450.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	3.20	4	14.00
	CA	Impacto Alto	200	600.00	15.00	5.00	3.00	0.00	0.75	6.00	8	28.00
Nodo	NB	Barrial	280	240.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.75	2.25	3	10.50
	UN	Urbano	200	450.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.80	6	21.00
	NE	Emblemático	200	600.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.80	6	21.00

1 Número de viviendas máximas por hectárea

2 Las superficies mínimas han sido establecidas en base a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, Art. 164

3 Coeficiente de Ocupación del Suelo = Superficie máxima construida en planta baja por predio.

4 Coeficiente de Uso de suelo = Superficie máxima total construida total por predio;

5 Medidos desde el nivel de desplante, hasta el pretil de azotea.

Fuente: Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano del Centro de Chihuahua. 2004.

Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle 16^a, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “**Oficinas**”, mediante el uso “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)” propuesto, y con ello, dar cumplimiento al **Artículo 86** del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Se considera que esta vialidad no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que este uso, es compatible con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

El Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las calles que conforman la estructura vial para las vialidades de nuevos desarrollos en la ciudad de Chihuahua,

La calle 16ª presentan una sección vial actual de 9.00 m, la cual ha sido constituida como vía pública, previa a la normatividad vial en mención, y que deberá respetarse como alineamiento existente con respecto al desarrollo que pretenda en el predio de estudio. Ver tabla 9.

Tabla 9. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

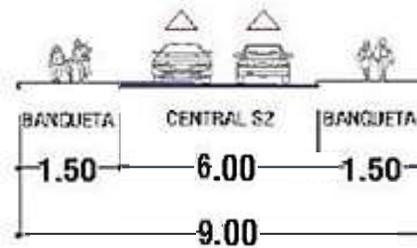
Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido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

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016.

El uso de suelo “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)” propuesto para el predio de estudio, no generará afectaciones al funcionamiento de la calle 16ª, constituida como vía pública, y la actividad que se generará al interior del predio, para un proyecto de oficinas.

Vialidad Local. La calle 16ª, es una vialidad de tipo local, con sección vial de 9.00 m, y banquetas peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 104.

Imagen 104. Vialidad primaria en el polígono de estudio, calle 16ª.



C. José María Morelos a C. 1° de mayo.

Fuente: Verificación en campo, 2021.

Infraestructura.

Agua potable. El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico.

El consumo de agua potable está sujeto al giro específico que se proponga en su momento para el predio. El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS) (CFE).

Drenaje sanitario. El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, equipamientos y comercios.

De manera particular, el predio de estudio emplea el colector de drenaje sanitario de 15" pulgadas de diámetro, ubicado sobre la calle 16ª, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del río Chuviscar, localizado al norponiente del predio.

Energía eléctrica. La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red que se deriva redes de baja tensión que se distribuyen por la zona, y una de ellas pasa sobre la calle 16ª.

El predio de estudio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El consumo de energía eléctrica está sujeto al giro específico que se proponga en su momento para el predio.

Drenaje pluvial. El drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través de las calles constituidas en la zona.

Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio son desalojados hacia la calle 16a, continuando por la calle José María Morelos y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, con rumbo al río Chuviscar. Estos escurrimientos se producen sobre la rasante de las calles ya pavimentadas de la zona de estudio.

V. Estrategia

Propuesta de Desarrollo

El presente estudio de modificación menor, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, para los predios ubicados en el número 1214 de la calle 16ª, en la zona Centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m².

El uso de suelo Vivienda y Servicios Profesionales (HP) propuesto, es compatible con el establecimiento tipo "Oficinas", según la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidas en la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua.

El predio propuesto para el uso de suelo "Vivienda y Servicios Profesionales (HP)", colinda con la calle 16ª, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento tipo "**oficinas**".

Con la propuesta, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el uso "Vivienda y Servicios Profesionales (HP)" propuesto, similar a los ya existentes cercanos al predio de aplicación del plan y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, y particularmente la Modificación Menor del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, 2004, en cuanto a la ocupación del suelo, su dimensión de Lote mínimo de 240 m², y el Frente mínimo de 10.00 m para el uso "Vivienda y Servicios Profesionales (HP)"; y que el predio de estudio cumplen al tener una superficie de 829,57 m², y un frente físico de 17.35 m a vía pública reconocida.

El presente estudio plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo como "Vivienda y Servicios Profesionales (HP)", para promover un establecimiento tipo "Oficinas", en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso habitacional de la zona.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente, la Modificación Menor del Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, 2004, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional existente y el uso Vivienda y Servicios Profesionales (HP) propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento de los predios de la zona, provistos con servicios e infraestructuras, fomenta, la consolidación de la zona, la integración del sitio, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio Plan. Ver imagen 105.

Imagen 105. Uso de suelo Comercio y Servicios del predio de estudio.

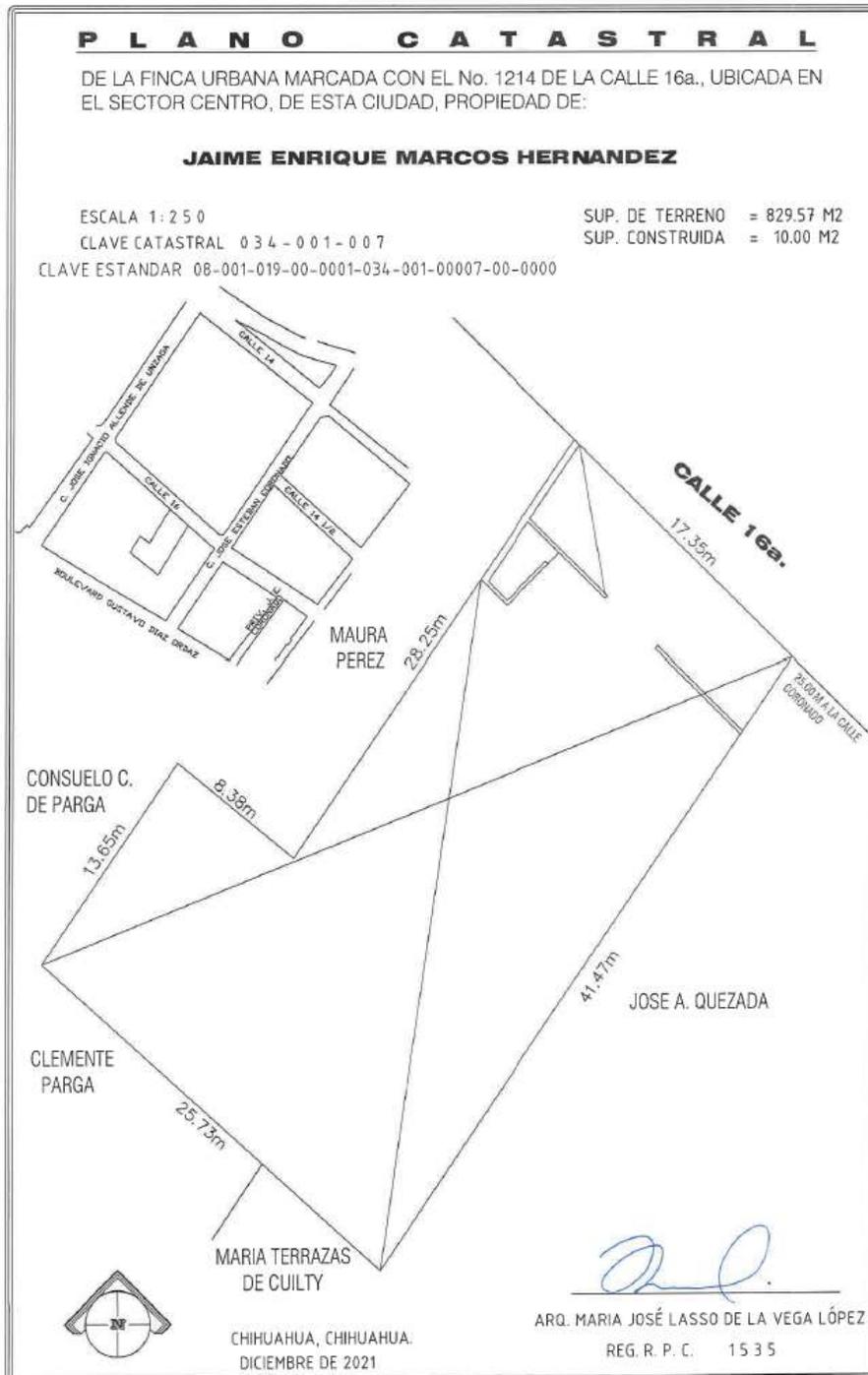


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización. 2021.

Estrategia de ocupación del predio

El cambio de uso de suelo a “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”, se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo “oficinas”, al interior del predio de aplicación del plan con superficie de 829,57 m2, y 17.35 ml de frente colindante a la calle 16ª. Ver Imagen 106.

Imagen 106. Propuesta de aprovechamiento mixto intenso.



Fuente: Proporcionado por el promotor. 2021.

Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el desarrollo futuro de un establecimiento tipo “Oficinas” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

Agua potable. La zona cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8”, 10” y 18” pulgadas de diámetro, en la trayectoria del Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, la calle 14ª, y el Paseo Simón Bolívar, respectivamente. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red sobre el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, para derivar a la calle José Esteban Coronado y la Calle 16ª.

Saneamiento. El polígono de estudio tiene colectores de 15”, y 18” de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona. El predio de aplicación del plan emplea el colector de drenaje sanitario de 15”, ubicado sobre la calle 16ª, con rumbo al colector general localizado colindante a la trayectoria del río Chuviscar, localizado al norponiente del predio, el cual cruza la zona en sentido sur ponente– nor poniente.

Energía eléctrica. Actualmente, el predio cuenta con el servicio de electrificación, generado por el desarrollo de la zona, donde se localiza el predio de estudio, abastecido mediante una línea de alta tensión 115 kva, que llega a la subestación eléctrica ubicada en el Palomar, localizada a aproximadamente a 1,500 m, al nor-poniente del predio de estudio

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales captados al interior del predio serán desalojados hacia la calle 16ª, y conducidos por las vialidades de la zona, con dirección al Río Chuviscar. El cambio de uso de suelo a “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”, permitirá el desarrollo para un establecimiento tipo “Oficinas”, al interior del predio de estudio que cuenta con infraestructura para satisfacer las necesidades de este aprovechamiento.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo como Vivienda y Servicios Profesionales (HP), tiene frente a la calle 16ª, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Ocampo, y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.

La propuesta de uso de suelo “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)” no modifica la estructura, ni la sección vial de las calles colindantes, o las establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. Razón por la que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos que genere el aprovechamiento una vez autorizado el uso propuesto, será definido de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio, los cajones de estacionamiento según proyecto, así como el esquema de accesos y salidas por la calle 16a.

Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de modificación menor al PDU visión 2040, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, para los predios ubicados en el número 1214 de la calle 16ª, en la zona Centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 457.58 m², y 371.99 m² respectivamente, y una superficie total de 829,57 m².

El uso de suelo “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)” propuesto, es compatible con los usos habitacionales colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento tipo “Oficinas”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente, el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Los predios propuestos para cambio de uso de suelo cuentan con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizada la propuesta del uso de suelo solicitado.

Los predios propuestos para cambio de uso de suelo tienen frente a la calle 16ª, establecida como vía pública reconocida, la cual permiten el acceso, para el aprovechamiento del predio, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Ocampo, y el Blvd. Gustavo Díaz Ordaz.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la constancia oficial que acredite el uso de suelo Vivienda y Servicios Profesionales (HP) solicitado.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad para el uso de suelo, que considera un **lote mínimo de 240.00 m²** establecido para el “Vivienda y Servicios Profesionales (HP)”, de acuerdo a la “Tabla de uso de suelo y normatividad”, para el predio de estudio de **829,57 m²**.

VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de suelo, de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo consideradas como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 10.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Vivienda y Servicios Profesionales (HP), solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia correspondiente al uso de suelo **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo **Vivienda y Servicios Profesionales (HP)**, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;

Tabla 10. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Vivienda y Servicios Profesionales (HP)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Vivienda y Servicios Profesionales (HP)					X	

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Vivienda de Densidad Alta (VDA) a Vivienda y Servicios Profesionales (HP), promueve la ocupación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, servicios urbanos y equipamientos.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

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

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

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

Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua. 2004 POE No. 85, el 25 de octubre de 2004.

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

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

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

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021.

Planos

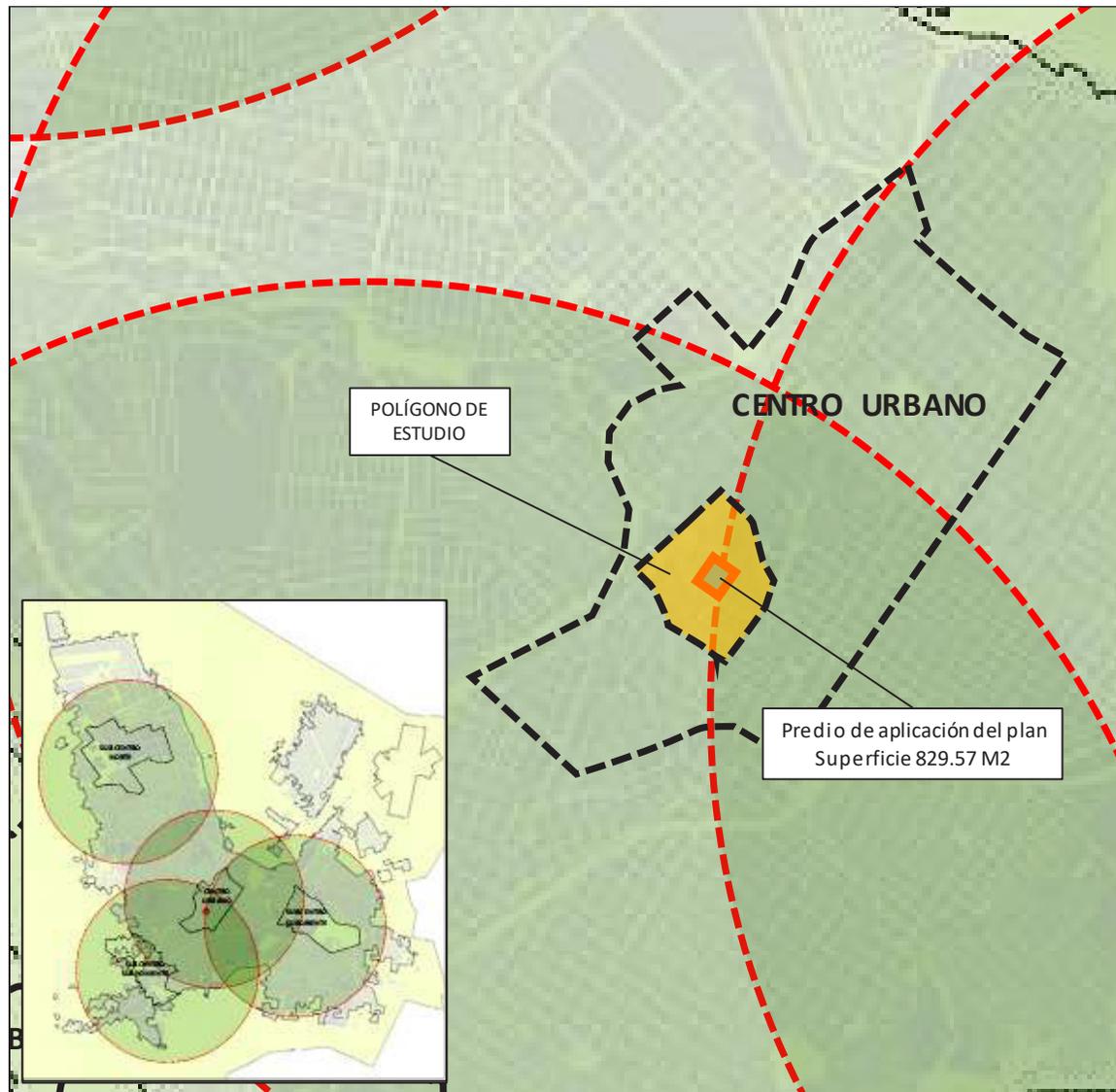
Diagnóstico

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

Estrategia

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

Plano D-01: Estructura urbana: localización. PDU visión 2040.

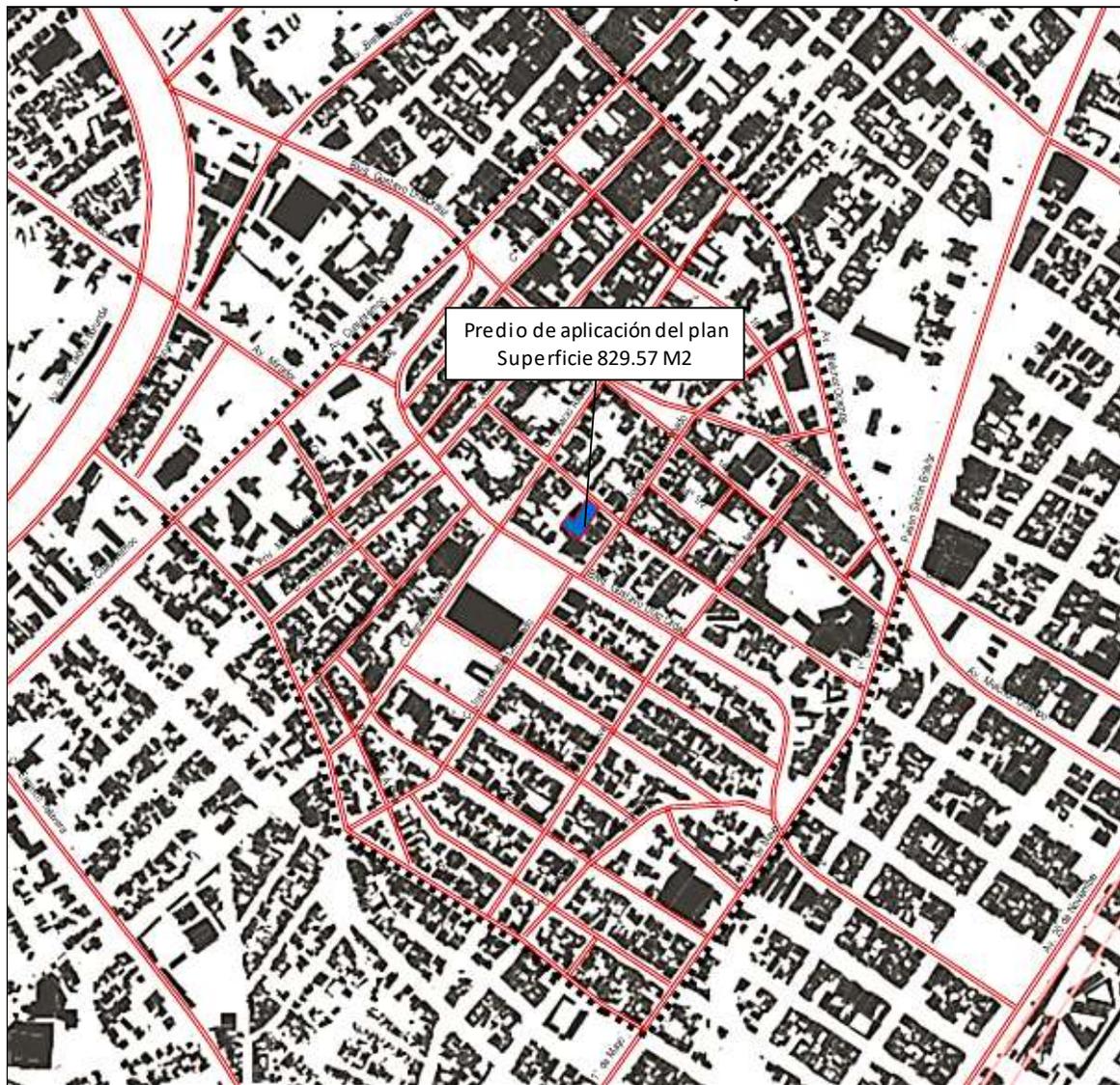


Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Suburbano Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad
Hidrografía Cuerpos de Agua Arroyos	Condicionante Para Usos Área de Bordo Condicionado Plazal Área de Riesgo Uso no Conforme
Vías de comunicación Estructura Vial Ferrocarril	
Unidades de Gobierno Centro de Población Límite del Área Urbana	

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-01
Estructura Urbana (Localización)	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

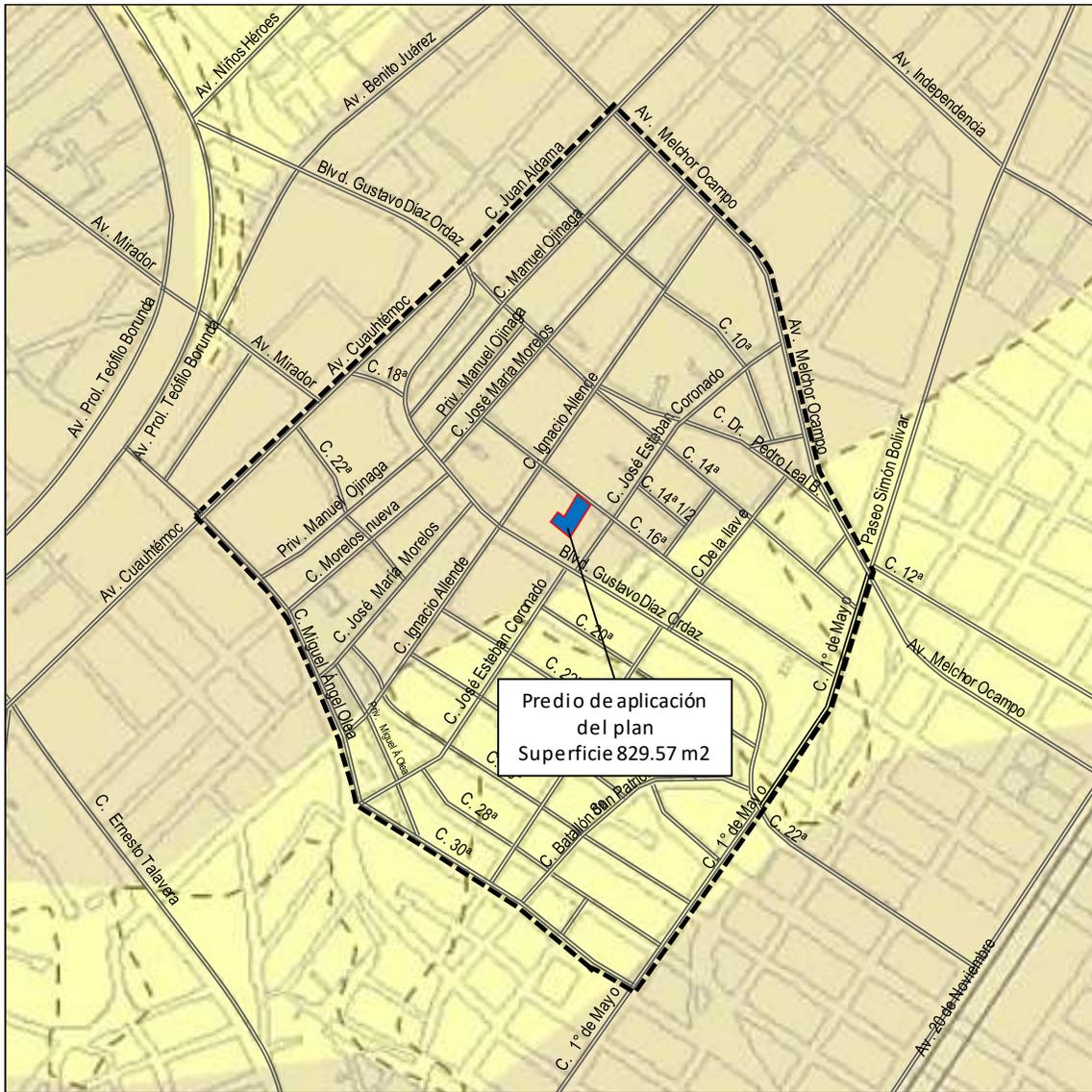


Simbología	
Relieve	Unidades de Gobierno
Curvas de nivel	Limite del Área Urbana
Hidrografía	Limite del Centro de Población
Arroyos	Zonas de Atención Prioritaria
Cuerpos de agua	Z. de Atención Prioritaria 2007
Vías de comunicación	
Número de Carretera	
Ferrocarril	
Catastro	
Traza Urbana	

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) "Calle 16 - 1214"	D-02
Estructura Urbana (Llenos y vacíos)	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

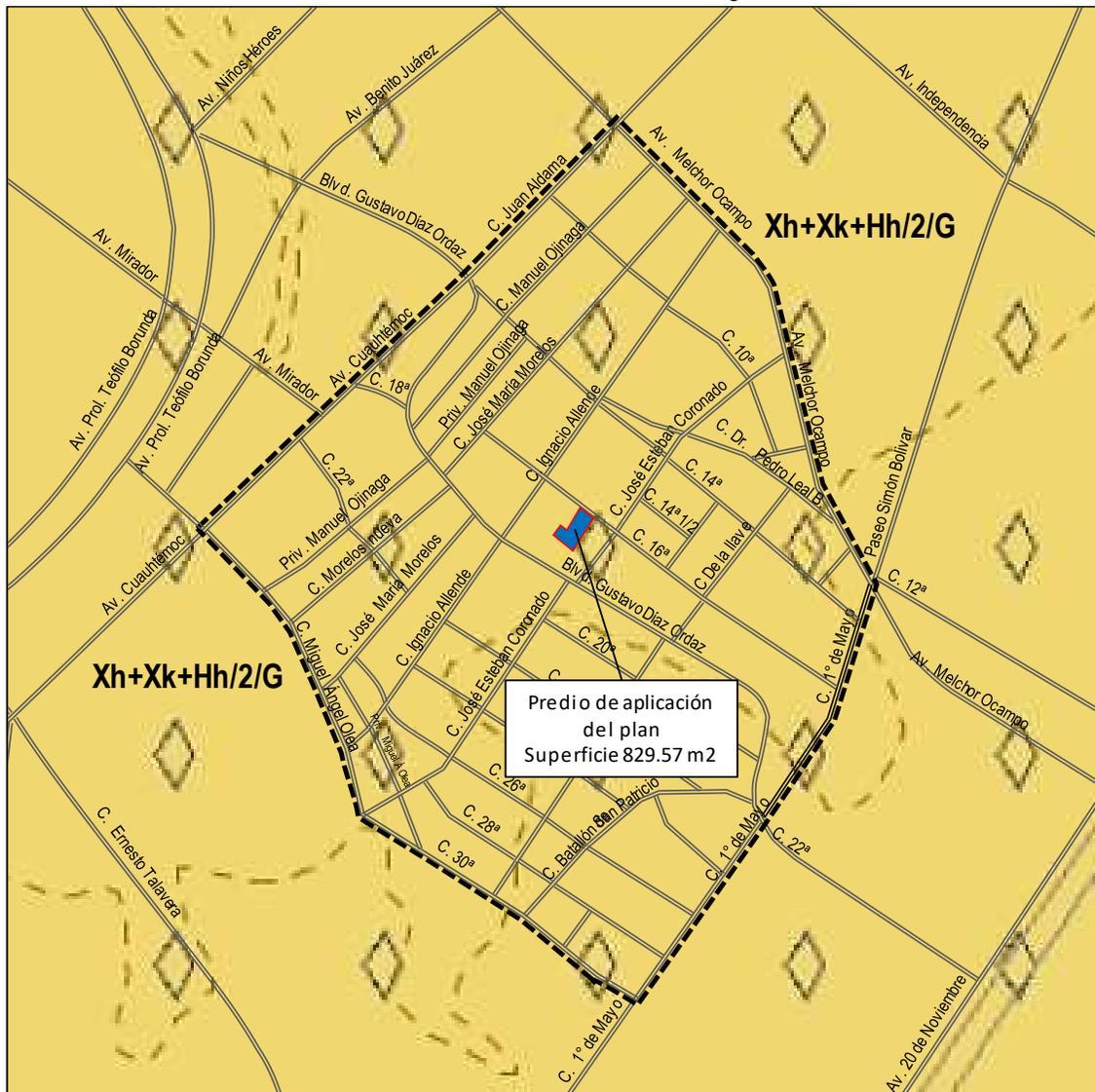


Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Usos de Suelo Industria
	Recreación y Deporte Parques y Jardines Plazas

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-03
Pendientes y Topografía	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Medio Ambiente Clase de Roca Iguña intrusiva Iguña extrusiva Sedimentaria Metamórfica	Unidades de Roca Rocas Igneas Intrusivas Sierrita Granito Granodiorita Monzonita Diorita Rocas Igneas Extrusivas Riolita Riolita-Toba ácida Andesita	Rocas Sedimentarias Caliza Viscosocálcica Lutita-Arenisca Caliza-Yeaso Caliza-Lutita Arenisca-Toba intermedia Arenisca-Conglomerado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Estructuras Geológicas Eje Estructural Falla Fractura	Rocas Metamórficas Gneis Suelos Aluvial Lacustre Eólico	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Entidades Puntuales Mina Banco de Material		

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) "Calle 16 - 1214"	D-04
Edafología	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

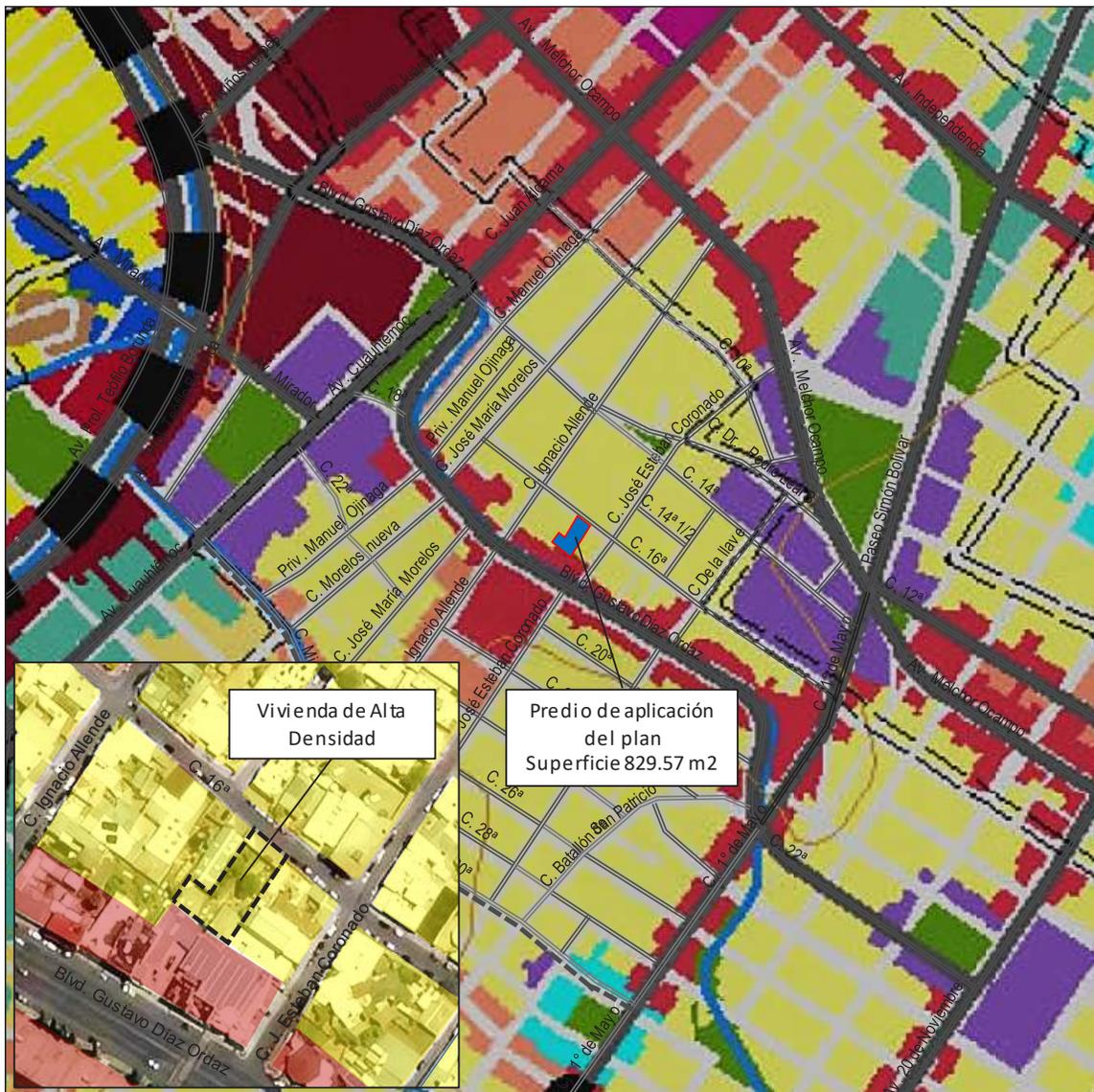
Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) "Calle 16 - 1214"	D-05
Geología	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-06 Medio Construido: Uso de suelo.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Cuerpos de Agua Ríos y Arroyos Principales Arroyos Vías de comunicación Número de Carretera Ferrocarril Estructura Vial Unidades de Gobierno Centro de Población Límite del Área Urbana	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 1 - 4 viv/h Habitacional de 5 - 12 viv/h Habitacional de 13 - 25 viv/h Habitacional de 26 - 35 viv/h Habitacional de 36 - 45 viv/h Habitacional de 46 - 60 viv/h Habitacional de más de 60 viv/h Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales PPC - Conector Conector Parvometrial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-06
Uso de Suelo Existente	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

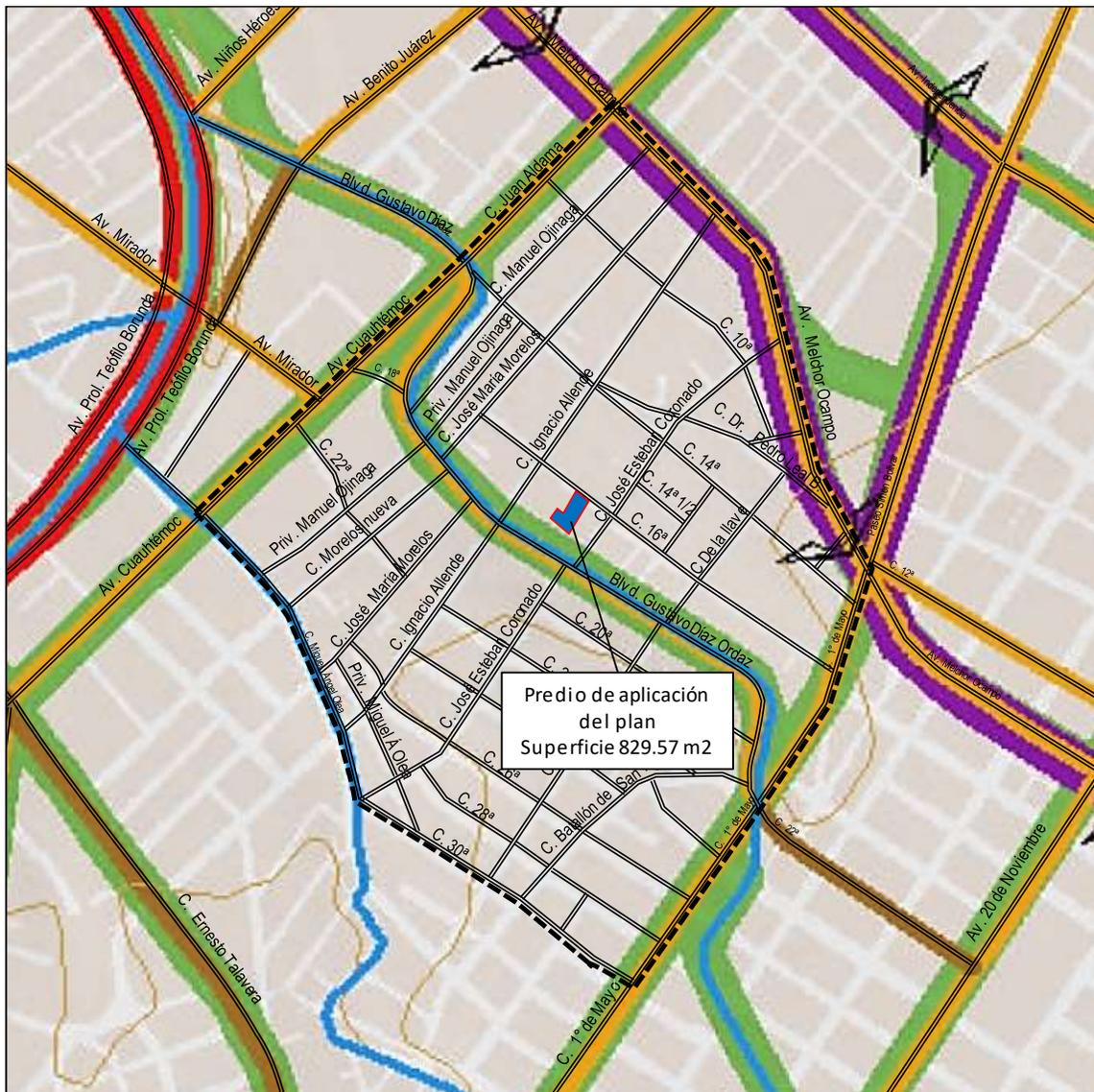


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferroviaria Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal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

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP)		D-07
“Calle 16 - 1214”		
Equipamiento		ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.



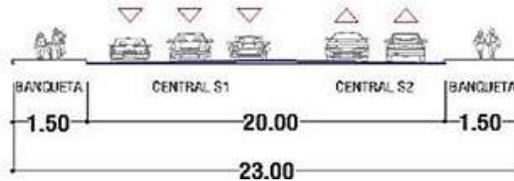
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Cambio de Población	Tránsito y Transporte Estructura Vial Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Zonas de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007	
Vías de comunicación Número de Carretera Ferrocarril		
Catastro Traza Urbana		

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-08
Estructura vial	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

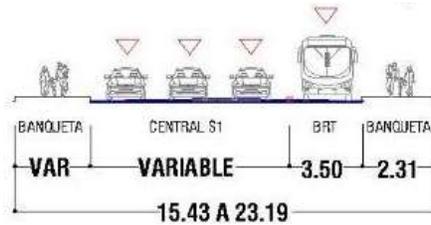
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.

VIALIDAD PRIMARIA



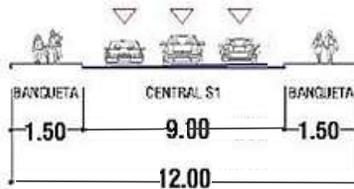
BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ
AV. JUAN ALDAMA A.C. 1° DE MAYO

VIALIDAD PRIMARIA

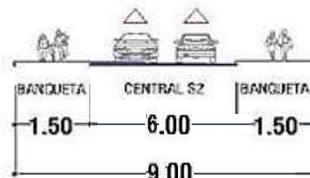


AV. MELCHOR OCAMPO
AV. JUAN ALDAMA A.C. 1° DE MAYO

VIALIDAD LOCAL



C. JOSÉ MARÍA MORELOS
BLVD. GUSTAVO DÍAZ ORDAZA AV. MELCHOR OCAMPO.

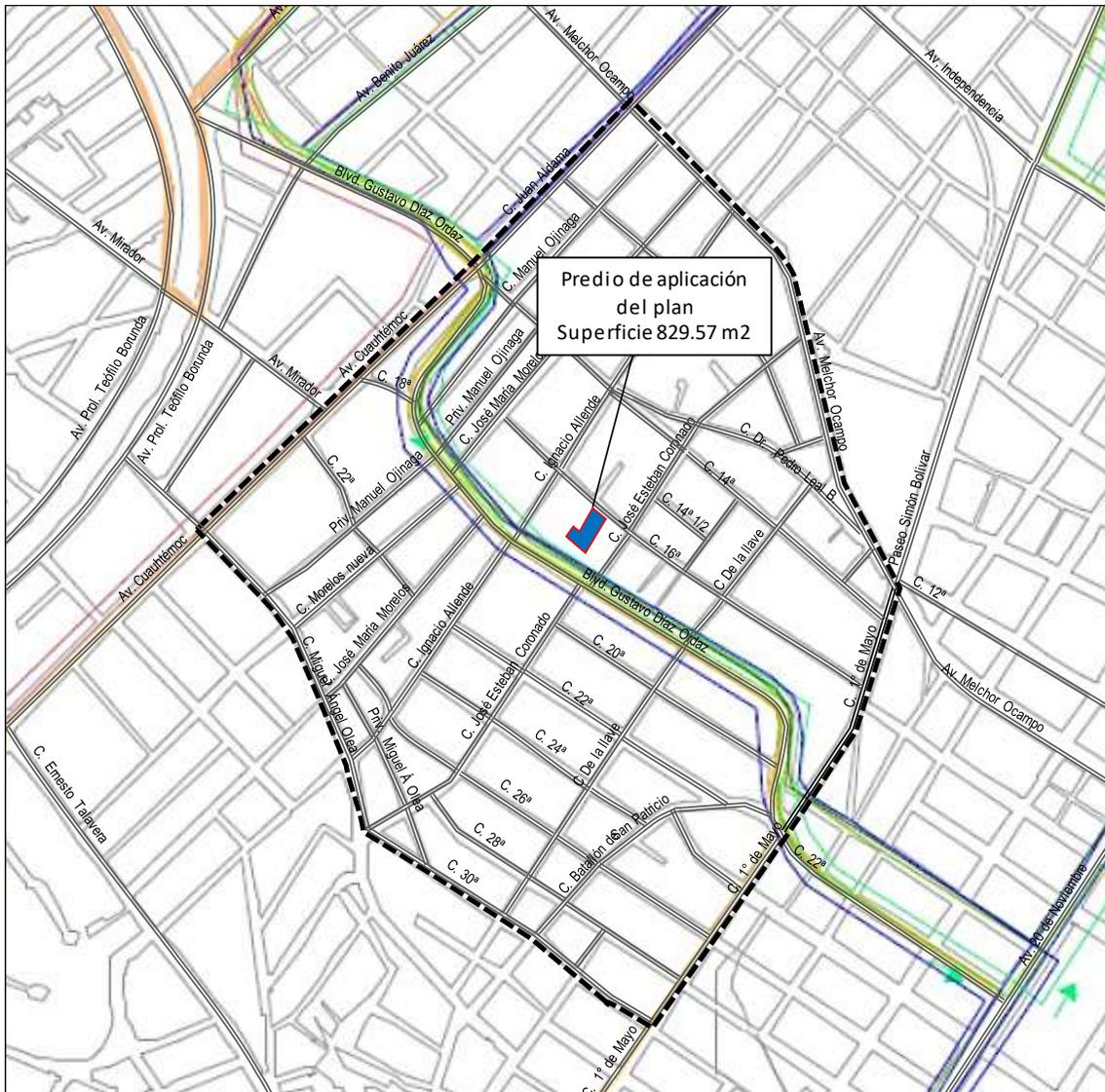


C. 16ª
C. JOSÉ MARÍA MORELOS A.C. 1° DE MAYO.

<p>Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”</p>	<p>D-09</p>
<p>Secciones viales</p>	<p>ENERO 2022</p>

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.

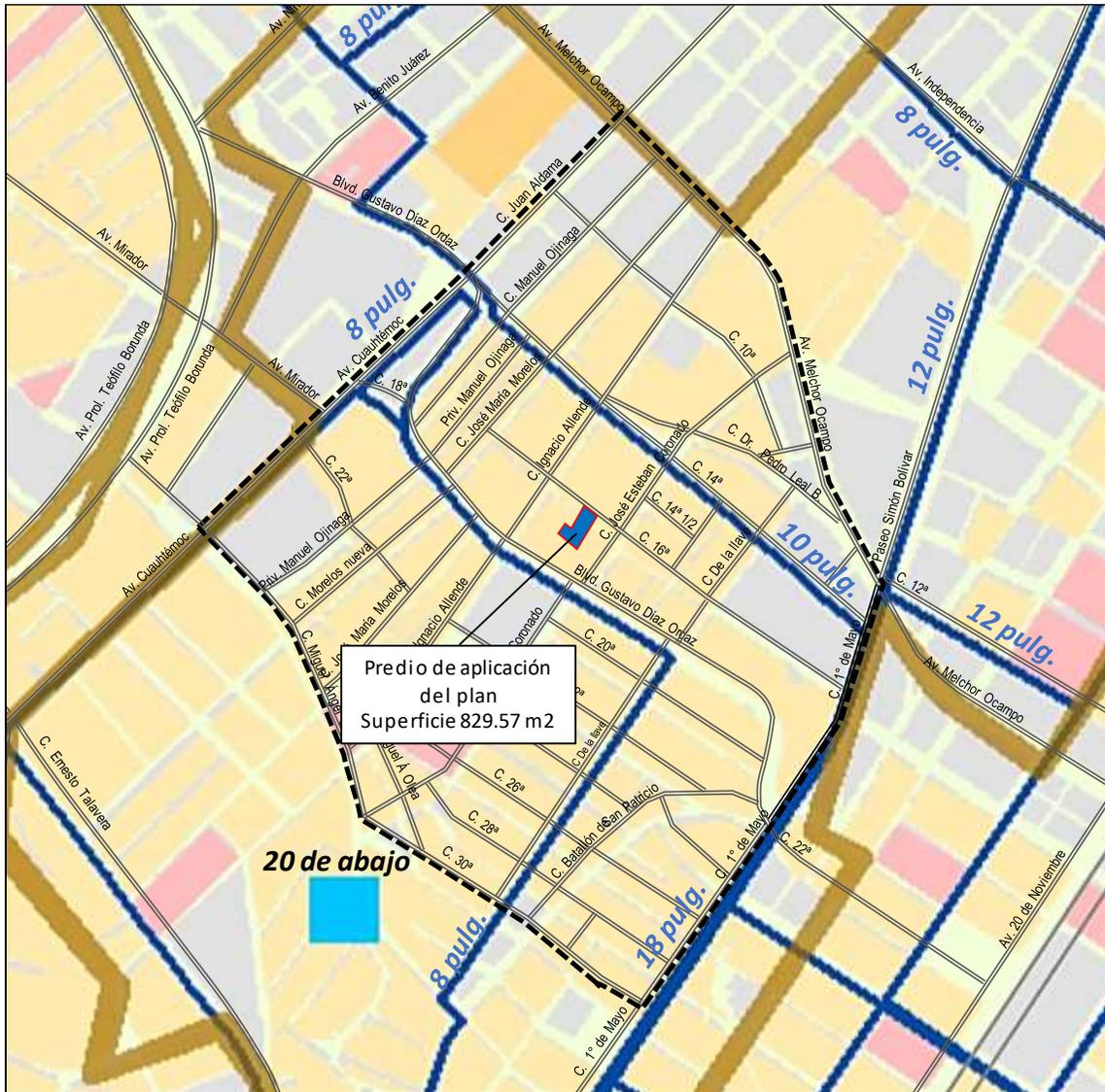


Simbología		
Relieve	Unidades de Gobierno	Rutas de Transporte Público
Curvas de nivel	Limite del Área Urbana	Ruta Urbana
Hidrografía	Limite del Centro de Población	Ruta intraurbana
Aroyos	Zonas de Atención Prioritaria	
Cuerpos de agua	Z. de Atención Prioritaria 2007	
Vías de comunicación		
Número de Carretera		
Ferrocarril		
Catastro		
Traza Urbana		

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-10
Rutas de Transporte	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

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



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia	Red de agua potable Diámetro (pulgadas)	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Tanques, Pozos y Rebombes Categoría: Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	<ul style="list-style-type: none"> S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42 	<ul style="list-style-type: none"> 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-11
Infraestructura Hidráulica	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, , sexta actualización, 2021.

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



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite 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 Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-12
Infraestructura de Drenaje sanitario	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

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

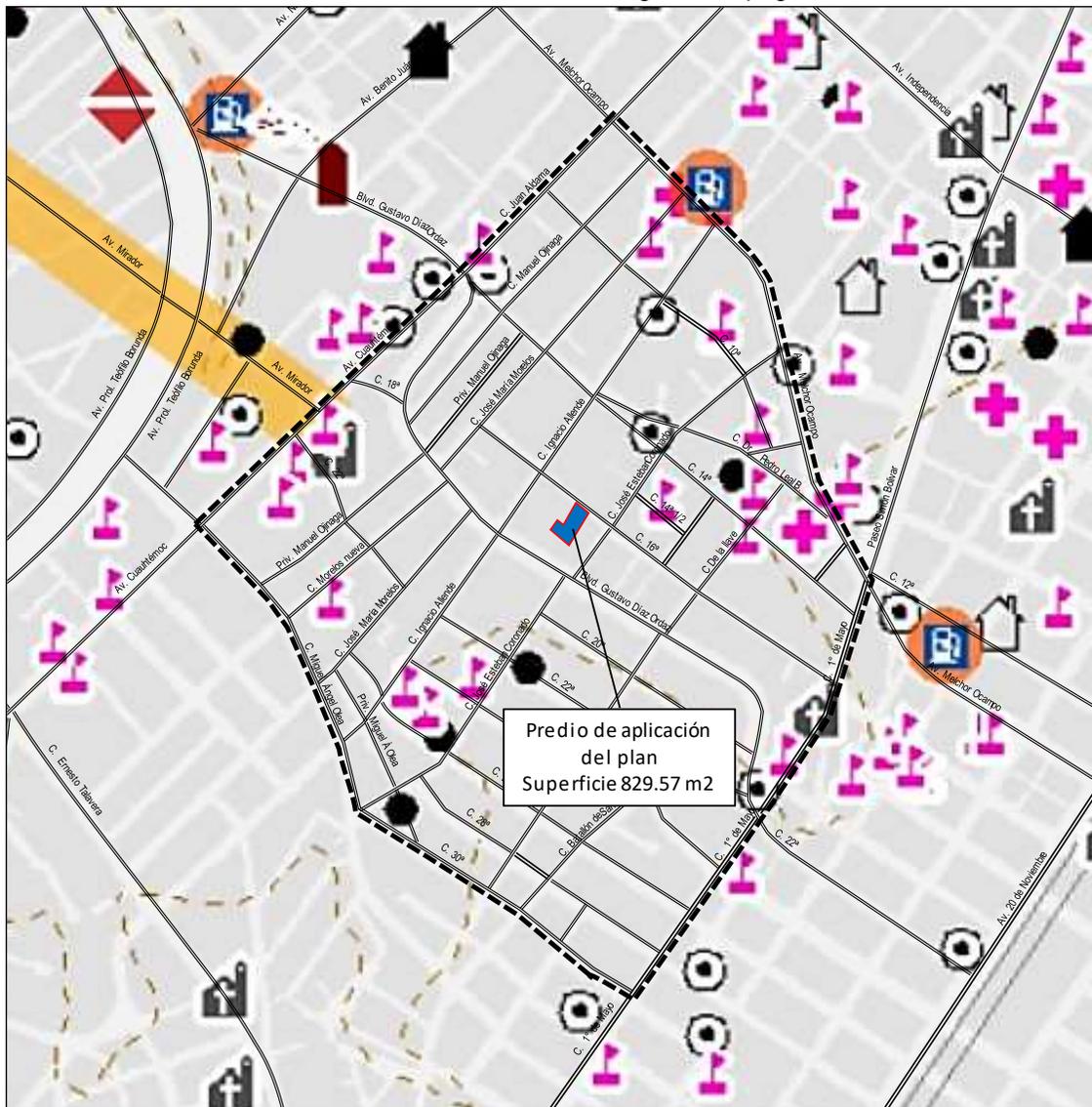


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 230 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal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

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-13
Infraestructura de Electrificación	ENERO 2022

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, sexta actualización, 2021.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.



Simbología			
Relieve Curva de nivel Hidrografía Rto o Arroyo Cuerpo de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Catastro Traza Urbana	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población Concentradores de Personas Educación Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Actividades con Potencial de Riesgo Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gaseras Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento	Comercio Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Molino Sanitario, Planta de Tratamiento Norio, 500 m. Planta de Tratamiento Sur, 1185 m. PEREX, 400 m.
			Transporte T. de Materiales Peligrosos (A) Liniamiento de Materiales Peligrosos, Infraestructura y Ubicación con el Entorno, Ley de Vivienda. (B) Disposiciones señaladas por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, para el proyecto "Planta de Tratamiento de Agua Sur" de la CIC 94 CHALUVA. (C) Sitio de Protección Civil para la Población Analizada, en donde se ubica la Terminal de Amortiguamiento y Distribución de PEREX Refinería, 2001, PEREX Refinería.

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-14
Riesgos Antropogénicos	ENERO 2022

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

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Zona de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2507
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) Capacidad insuficiente (= 100%) Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Riesgo de Inundación Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Alto Medio
Vías de comunicación Número de Carretera Ferrocarril Carretera Principal	Escorrentamiento Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Sótanos Canal subterráneo	Canal a cielo abierto
Catastro Traza Urbana		

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-15
Riesgos Hidrometeorológicos	ENERO 2022

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

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Faja Area de influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografia Arroyos Cuerpos de agua	Zonas de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Area influencia 50 mts.	
Vias de comunicación Número de Carreteras Ferrocarril			
Catastro Traza Urbana			

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-16
Riesgo Geológico	ENERO 2022

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

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

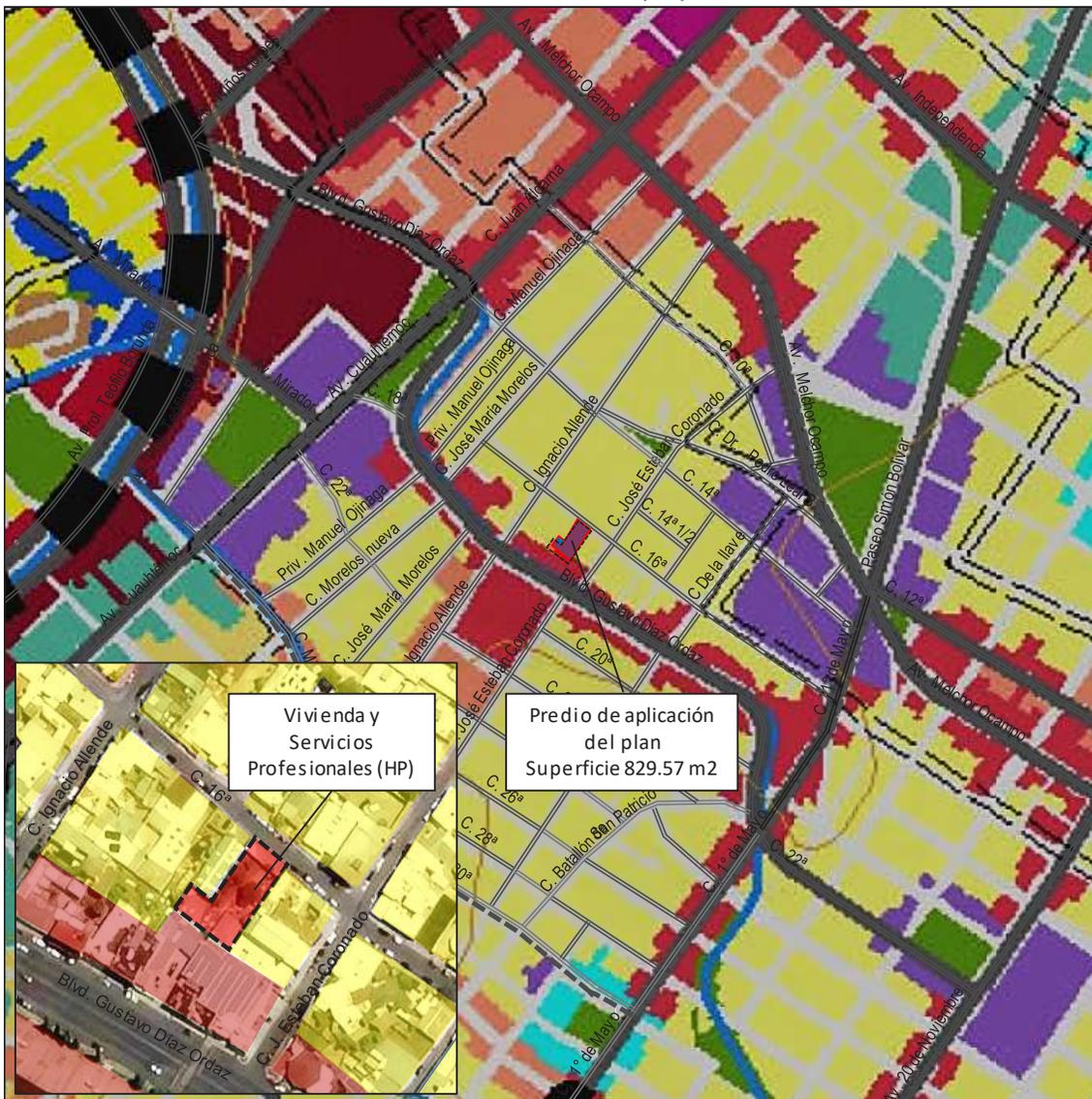


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Geostatística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has.
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	D-17
Densidad de Vivienda	ENERO 2022

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

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

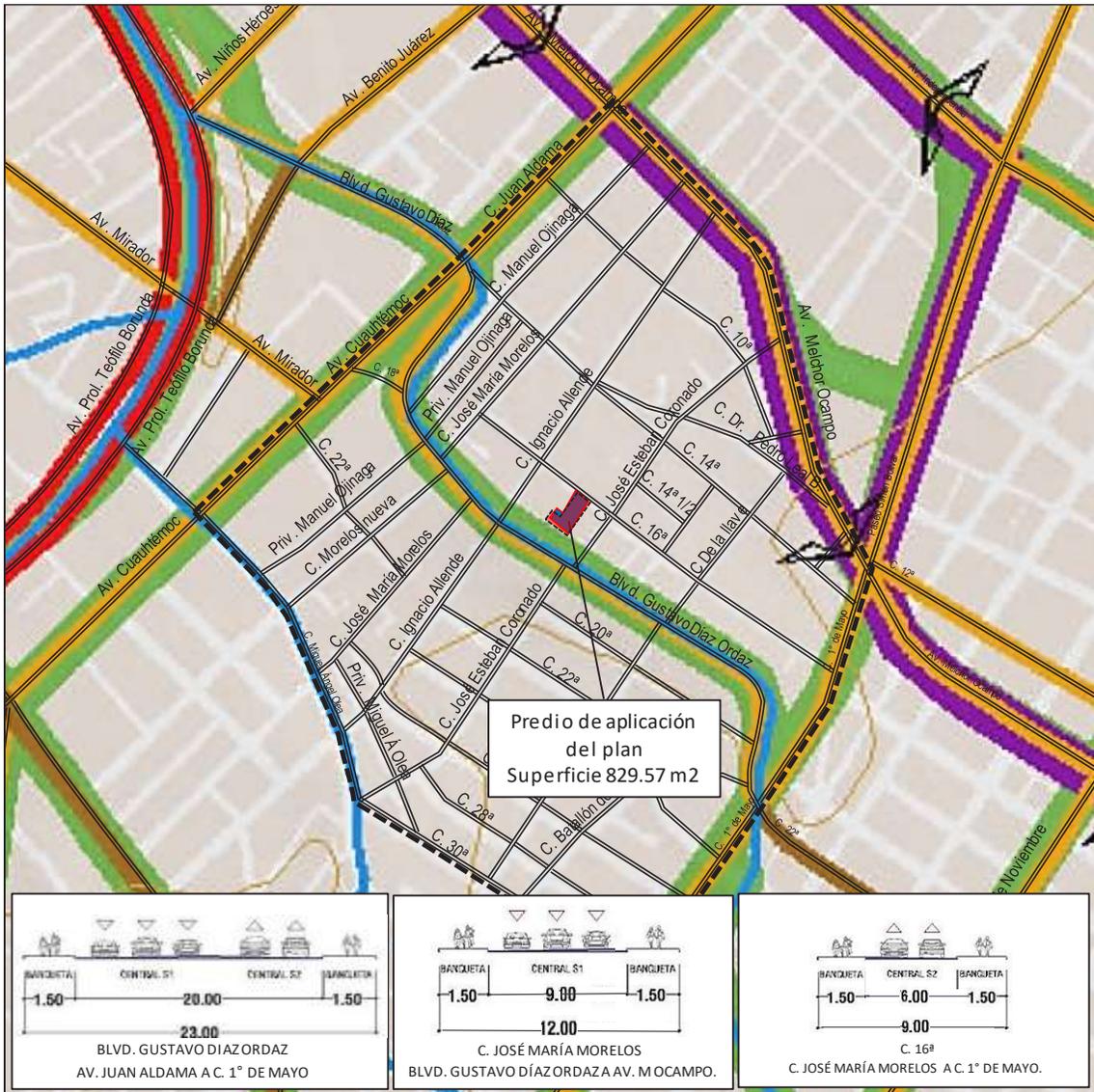


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Cuerpo de Agua Bals y Arroyos Principales Arroyos Vías de comunicación Número de Carretera Ferrocarril Estructura Vial Unidades de Gobierno Centro de Población Límite del Área Urbana	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Avanzada Corredores de Movilidad Condicionante Para Usos Área de Bordo Condicionado Pictal Área de Riego Uso No Conforme	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campesino de 1 - 4 vivas Habitacional de 5 - 12 vivas Habitacional de 13 - 25 vivas Habitacional de 26 - 35 vivas Habitacional de 36 - 45 vivas Habitacional de 46 - 60 vivas Habitacional de más de 60 vivas Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intermedio Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mito Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Comercial Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlada Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Corredor Servicios Generales Corredor Patronal PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Empresarial Nodo Urbano

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	E-01
Uso de Suelo Propuesto	ENERO 2022

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

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		Tránsito y Transporte
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Estructura Vial Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Zonas de Atención Prioritaria Z. de Atención Prioritaria 2007	
Vías de comunicación Número de Carretera Ferrocarril		
Catastro Traza Urbana		

Cambio de Uso de Suelo de Vivienda de Densidad Alta. a Vivienda y Servicios Profesionales (HP) “Calle 16 - 1214”	E-02
Estructura vial	ENERO 2022

Fuente: Elaboración propia con datos de campo y del PDU 2040, sexta actualización 2021.