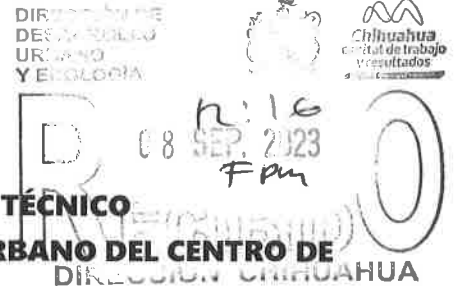


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Méndez y Quinta" sobre un predio ubicado en **Calle Juan José Méndez Navarro No. 314 Colonia Santa Rosa**, clave catastral **016-011-001**, con una superficie total de **188.41 m²**, considerado como un **predio construido con actividad** y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040:

Una modificación menor del uso de suelo **Habitacional H35** al uso de suelo **Habitacional H60**.

Con fundamento en los Artículos 6 fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, con relación estrecha y directa de los ordinales 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

*****PROCEDENTE*****

No obstante lo anterior, con la información que se cuenta se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60 permite de 46 a 60 viv/ha.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" **la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estudios

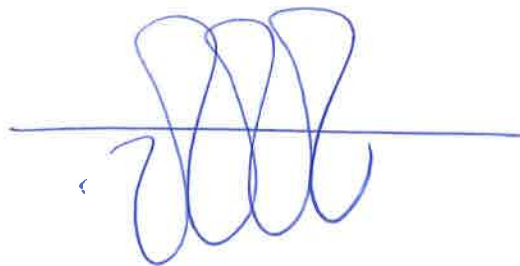
3. Se recomienda a la Dirección se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis de Impacto vial, Impacto ambiental, (incluir la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

**DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**



IZIL/AQCH /micp
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

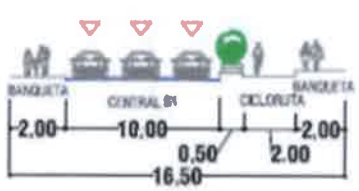
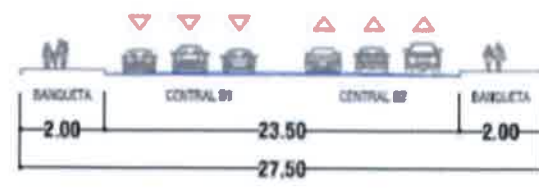
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/622/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Méndez y Quinta
Localización	Calle Juan José Méndez Navarro No. 314 Colonia Santa Rosa
Clave catastral	016-011-001
Superficie	188.41 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Habitacional H60 permite de 46 a 60 viv/ha.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y vivienda densidad alta, corredor impacto medio, mixto intenso en menor densificación, comercio y servicios, recreación y deporte, equipamiento general, nodo barrial, corredor patrimonial, nodo urbano, industria impacto bajo.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "vivienda plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Habitacional H60 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto.	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0 al 2%	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria del arroyo La Manteca en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las fallas Cerro Coronel, Cerro Grande y Sacramento en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	Se observa una zona de erosión dentro del área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa una zona de riesgo alto dentro del área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo La Manteca en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐

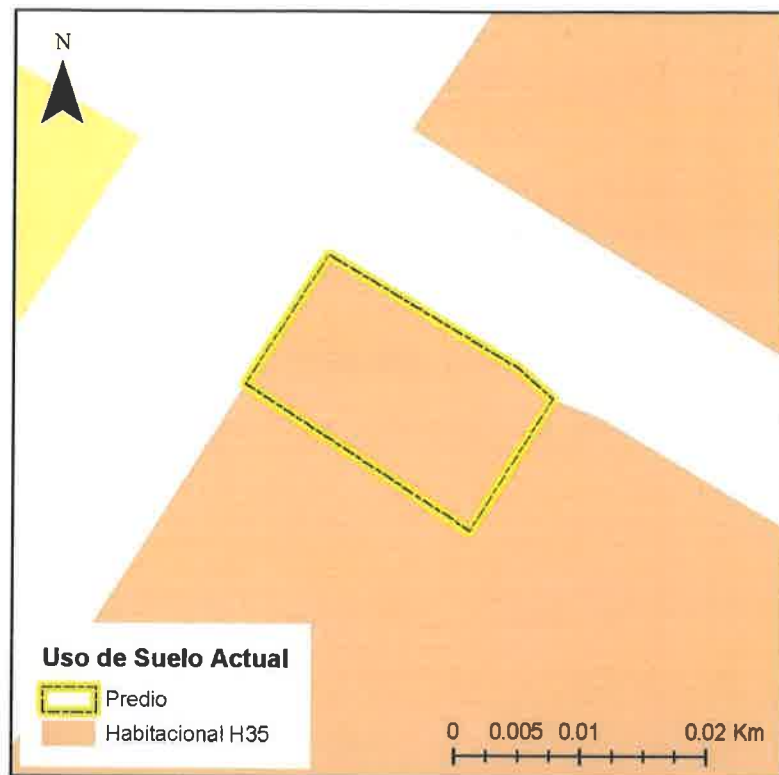
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la existencia de tres gasolineras en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El promotor presenta un recibo de la JMAS con numero de contrato o112064. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. Se presenta contrato de CFE con No. De Servicio 581900103347	☐
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura de gas natural.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	SIN OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 31 escuelas, 13 centro de culto, 8 espacios recreativos y 6 centros de salud, considerados importantes concentradores de actividad.	☐
9	Estructura Vial	Descripción de la estructura vial, las secciones viales del entorno y el esquema de accesibilidad de la propuesta.	
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades primarias Av. 20 de noviembre y Mariano Samaniego Delgado, integrándose con la calle local Calle 5ta para intersectarse con la calle José Méndez Navarro y acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. 5ta: Ancho de sección de 10.00m; 8.00m de arroyo de calle y 2.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 276 - 276'  AV. INDEPENDENCIA AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. PONCE DE LEON 141A - 141A'  AV. 20 DE NOVIEMBRE AV. RICARDO FLORES MAGON A AV. PACHECO Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	☐
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (31 escuelas), de asistencia social (8) centro comunitario (1), casa de cuidado diario (2) centro de rehabilitación (7) guarderías (4), centro religioso (13) y varios espacios de recreación y deporte (8).	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 3.1 km de distancia, desde la calle 28ª, Roque Jacinto Morón, 1º mayo, 32ª, 20 de noviembre y calle 5ta. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia Zona Sur, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 4.4 km de distancia, desde Av. Carlos Pacheco, Ladrillo, Vialidad Ch-P, Blvd. José Fuentes Mares, Av. Independencia, y Calle Méndez. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 3.5 km, con una ruta desde la calle Ernesto Talavera, Roque Jacinto Morón, 1º mayo, 32ª, 20 de noviembre y calle 5ta. Fuente: Google Maps, febrero de 2023 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 994 unidades económicas, con un total de 3,958 personas ocupadas. Las actividades predominantes son bufetes jurídicos, tienda de abarrotes y salones de belleza. El sector predominante es el de servicios 63%, seguido por comercio 28% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 12,451. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 5,642. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	Se recomienda a la Dirección se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis de Impacto vial, Impacto ambiental, (incluir la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento.	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	☐

Usos de suelo actual y propuesto



Usos del Suelo (Z-S 2021)

Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II

Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte
- Equipamiento Especial

Concentrador de Actividad

- Centro Distrital

Uso Especial

- Zona Especial de Desarrollo Controlado
- Zona de Amortiguamiento
- Reserva en Área Estratégica

Uso no urbano

- Area Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano
- Vía Ferrea
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta