

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/059/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Proyecto Abarrotes La Miniatura 7"** sobre el predio identificado con clave catastral 407-535-036, ubicado en la Calle Punta El Escalón No. 9301, en el Fraccionamiento Punta Oriente III (Lote 35 y 36, Manzana 35) con una superficie total de 254.02 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H45**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Mixto Moderado**. Se le informa que se realizó la revisión técnica, en la cual, de acuerdo con la propuesta y tratarse de una **situación de hecho**, el estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, por tanto, se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su digno cargo, ya que la propuesta, NO SE CONSIDERA de impacto significativo, que afecte el límite de población o las características de la estructura urbana ni la delimitación de áreas urbanizables y no urbanizable. Este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere.

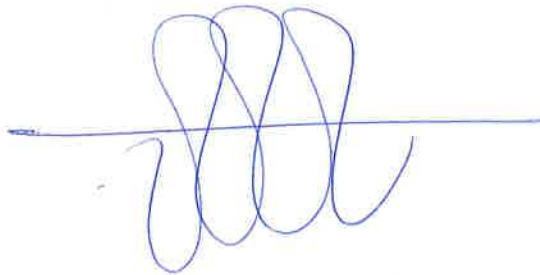
OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. El uso propuesto, Mixto Moderado señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. **La propuesta se ubica sobre la intersección de la AV. Punta La Angostura de jerarquía vial secundaria y la Calle Punta El Escalón, vialidad local. Así mismo se menciona que no se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.**

2. Se solicita el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado para promover un giro de 'Tienda de Abarrotes con venta de cerveza'. El uso actual con el giro propuesto es PROHIBIDO, según la Tabla de Compatibilidad PDU2040. **Mientras que el uso y la actividad propuestos tienen una compatibilidad PERMITIDA**, para el giro "Venta de Abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 hasta 300 m²", al igual que el giro "Expendios de licor y cerveza", según la Tabla de Compatibilidad PDU2040.
3. No se presenta proyecto arquitectónico, sin embargo, se observa que el predio actualmente está desarrollado con el giro solicitado, y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO.
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

ADQCH/agcg

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

FICHA INFORMATIVA

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/059/2022
Nombre del estudio	Proyecto Abarrotes La Miniatura 7
Tipo solicitud	Modificación menor
Localización	Calle Punta El Escalón No. 9301, Fraccionamiento Punta Oriente III (Lote 35 y 36, Manzana 35)
Clave catastral	407535036
Superficie	254.02 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Tienda de Abarrotes con venta de cerveza.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Observaciones técnicas emitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el Oficio No. DASDDDU/162/2021, V.T. 1421, solventadas en la propuesta.

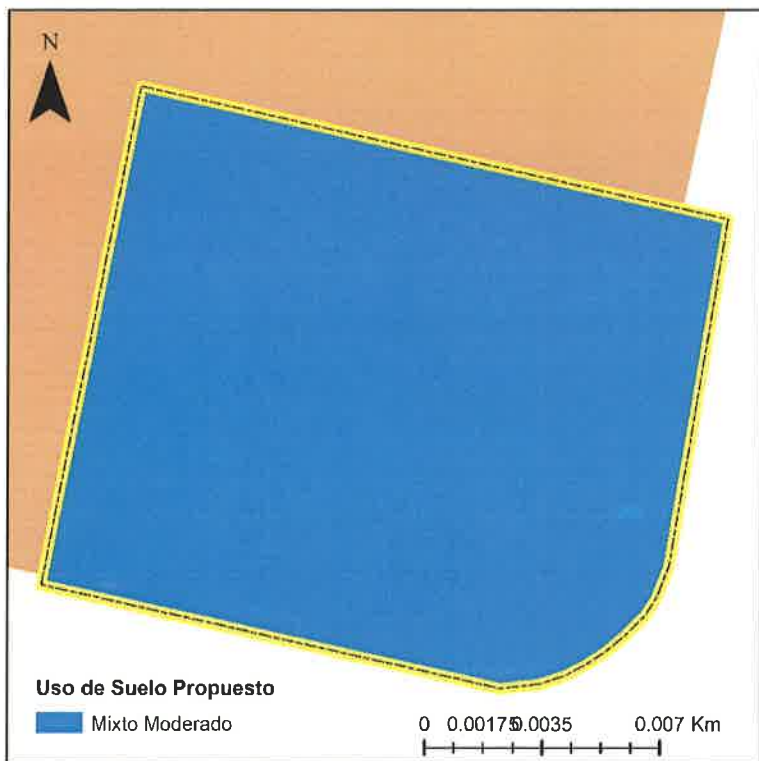
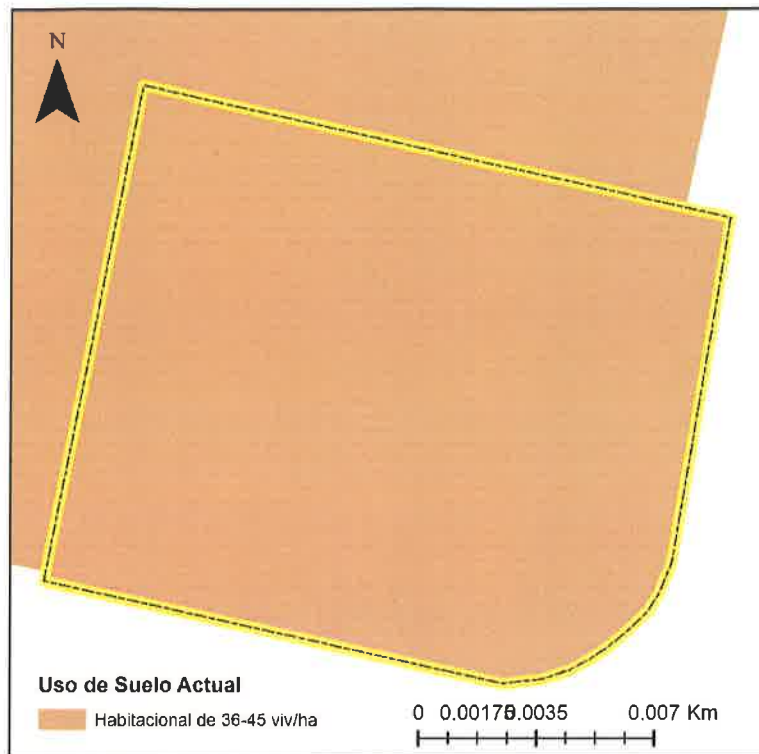
Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1.1	Propuesta	El uso propuesto, Mixto Moderado señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. La propuesta se ubica sobre la intersección de la Av. Punta la Angostura de jerarquía vial secundaria y la Calle Punta El Escalón, vialidad local.
1.2	Entorno (Área de estudio)	No se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Tienda de Abarrotes con venta de cerveza" se clasifica en la Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo como; VIII Comercio y Servicios Distrital, No 4. Venta de Abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 hasta 300 m2, y No. 18 Expendios de licor y cerveza; la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA.
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico. Se observa que el predio actualmente está desarrollado con el giro solicitado y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad que les permite generar inversiones redituables.



Fuente: Google Maps 2022.

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

Via Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta