

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:

"Desarrollo Urbano" sobre un predio con clave catastral **305-029-013**, en una superficie total de **349.36 m²**, ubicado en **calle Quinta N° 6627, esquina con calle Oviedo Baca, colonia Desarrollo Urbano**, considerado como un **predio subutilizado** 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 **Comercio y Servicios**.

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 **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso propuesto, Comercio y Servicios (tipo 1, según la Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo Especiales y No Habitacionales) se define como "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles" **de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Compatibilidad PDU**

2040. El predio de estudio se ubica sobre una vialidad local, sin embargo, colinda a 240 metros aproximadamente con Vialidad CH-P, una vía primaria.

Compatibilidad

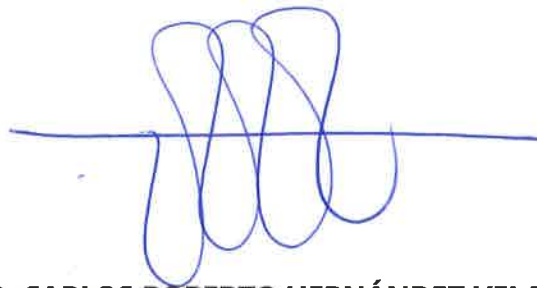
2. Para el giro y uso propuesto, en la página 83 (Síntesis del diagnóstico), para promover un establecimiento de tipo "tienda de conveniencia tipo Oxxo y usos complementarios", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Tienda de Autoservicio hasta 300 m²", la compatibilidad con el uso de suelo **Comercio y Servicios** es **PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040**.

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.

A T E N T A M E N T E



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


CRHV/JAPS/AQCH /jeug
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

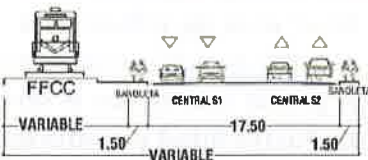
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/380/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Desarrollo Urbano"
Localización	Calle Quinta N° 6627, esquina con calle Oviedo Baca, colonia Desarrollo Urbano.
Clave catastral	305029013
Superficie	349.36 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de conveniencia y servicios complementarios con el entorno, o Comercio de Impacto Vecinal, o Tienda Oxxo. En las pág. 5, 83, 109 y 113.
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, por su definición en PDU2040, se define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 26 a 35 viv/Ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios se define como "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles". (Se propone uso comercio y servicios de tipo 1, según la Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo Especiales y No Habitacionales), de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Compatibilidad PDU 2040. El predio de estudio se ubica sobre una vialidad local, sin embargo, colinda a 240 metros aproximadamente con Vialidad CH-P, una vía primaria.	☑
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur de la ciudad, cercano a la Vialidad CH-P y Blvd. José Fuentes Mares, en su entorno inmediato a 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, Equipamiento, Preservación Ecológica y Mixto Intenso.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se identifican usos de suelo de comercio y servicios a 530m del predio.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, en la página 83 (Síntesis del diagnóstico), para promover un establecimiento de tipo "tienda de conveniencia tipo Oxxo y usos complementarios", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Tienda de Autoservicio hasta 300m ² ", la compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	El Arroyo San Jorge (canalizado), a 200 metros aproximadamente, se pretende usar como estrategia de drenaje pluvial para el predio. Sobre el canal, existen dos puntos de riesgo por inundación, que no afectan al predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	El predio se encuentra en el área de riesgos por deslizamiento. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra en el área de riesgo por erosión. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	┐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.7	Gasolineras	SIN OBSERVACIÓN	┐
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 predio cuenta con el servicio. La Factibilidad y contrato del servicio deben corresponder a los requerimientos de Comercio y Servicios.	┐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% El predio cuenta con el servicio. La Factibilidad y contrato del servicio deben corresponder a los requerimientos de Comercio y Servicios.	┐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% El predio aun no cuenta con factibilidades del servicio el uso y giro propuestos. La Factibilidad y contrato del servicio deben corresponder a los requerimientos de Comercio y Servicios.	┐
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta cobertura de gas natural. En su entorno inmediato a 240 metros se encuentra una línea de distribución.	┐
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	El predio se ubica dentro del área de influencia del subcentro norte y del subcentro sur.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se encuentra la Vialidad CH-P un corredor de usos mixtos y locales comerciales. Además, se ubican al menos 7 guarderías, 3 primarias, 4 preescolar y 1 secundaria, considerados importantes concentradores de actividad en la zona.	☐
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.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio es por Vialidad CH-P y calle Quinta.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. La sección vial de la principal vía de acceso al predio es la siguiente: Sección 111A-111A', que corresponde a la Vialidad CH-P de jerarquía primaria: 111A - 111A'  VIALIDAD CH-P C. 120A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS Fuente: Anexo Secciones Viales PDU2040 Sexta Actualización.	☐
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 servicios urbanos (5), asociaciones civiles (2), educación (8), de asistencia social (7) y espacios de área verde (36). Fuente: Inventario de Equipamiento, IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 1,000 metros 239 unidades económicas, con un total de 1,301 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, Banca múltiple y Salones y clínicas de belleza y peluquerías. El sector	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		predominante es el de Comercio 52%, seguido de Servicios 41%, e Industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.43, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 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 10,119. Distribución por sexo; 48% hombres y 52% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 1585 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 2022	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 3,725 Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos de 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a 282 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 2022	┐
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	SIN OBSERVACIÓN	┐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	┐

Uso de Suelo



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

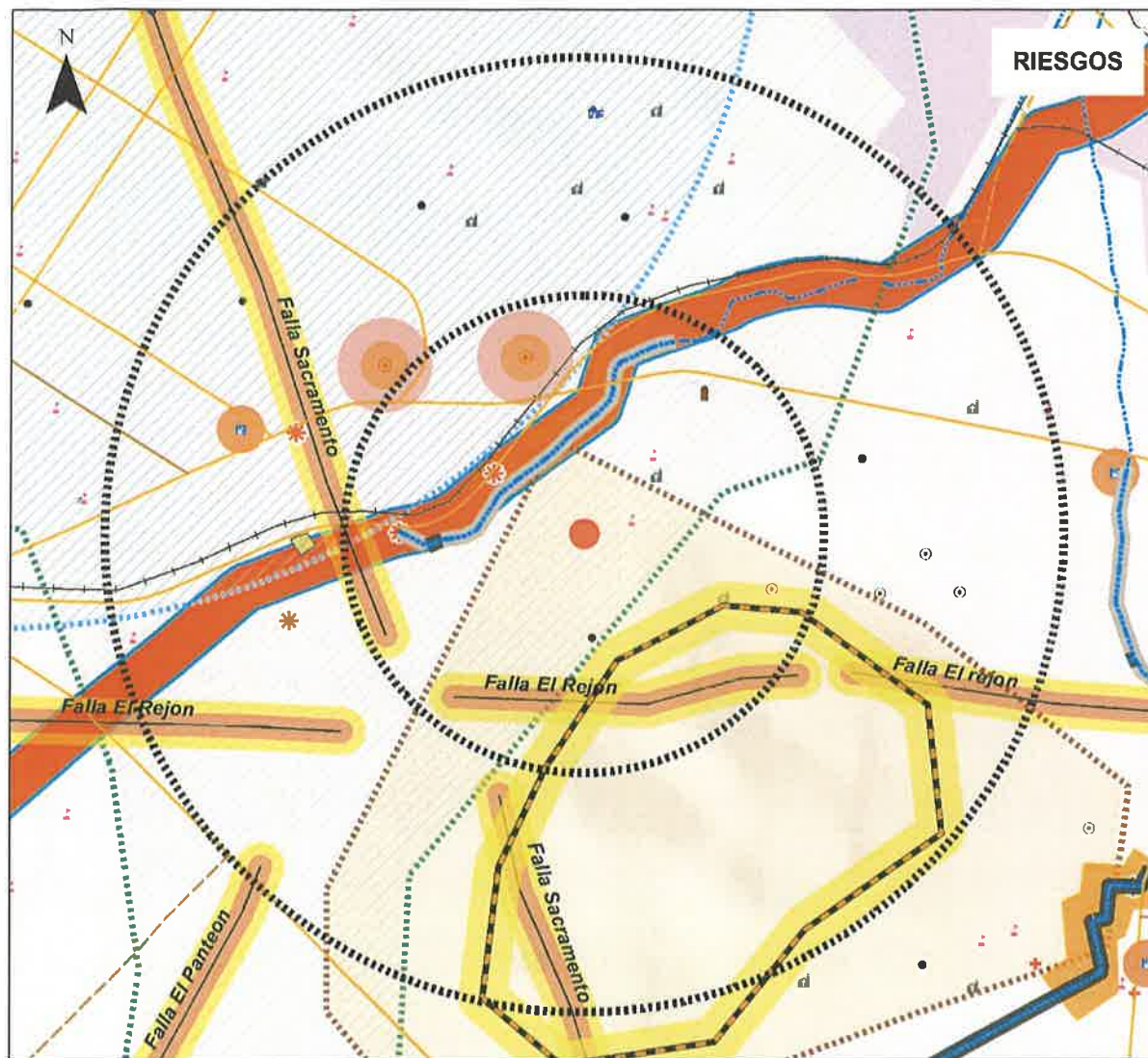
— Primaria

- - Primaria Propuesta

— Secundaria

- - Secundaria Propuesta

Riesgos



- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Localización Buffer_500m Buffer_1000m Gasolinera Gaseras Distribución Transporte Salvaguarda (50 m) Industria y Servicios Urbanos Zonas industriales Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda | <ul style="list-style-type: none"> Punto de Riesgo Alto Medio Deslizamientos Zonas de Riesgo por Deslizamiento Area Influencia 50 mts. Falla Area de Influencia 25 m. 50 m. Area de Influencia Puntos de Riesgo Taller de Pintura Manejo de Materiales Peligrosos | <p>Riesgo en Industria y Servicios Urbanos</p> <p>RIESGO</p> <ul style="list-style-type: none"> Bajo Medio Alto Radio de Amortiguamiento Planta de Tratamiento Educación Religión Servicio de Salud Espacios y Recreativos y Abiertos Guardería Centro Comunitario Casa Hogar Asilo |
|--|--|--|