

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/004/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Predio Fuentes Mares 9404"**, identificado con clave catastral 336-003-009, ubicado en Boulevard José Fuentes Mares N° 9404, en la Colonia Villa Juárez. Lote 1-A, Manzana 82, con una superficie total de 655.00 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H35**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Comercio Servicios**, se le informa que se realizó la revisión técnica, en la cual, de acuerdo con propuesta, este estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 24 y 25 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible 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. Sin embargo, 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. Se solicita un cambio de uso de suelo, del uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios. Se considera que, para el giro propuesto, almacenes y distribución de productos no pereceros **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA** a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8). **La propuesta No presenta estudio de impacto ambiental por tanto no cumple con lo establecido por el PDU2040.**

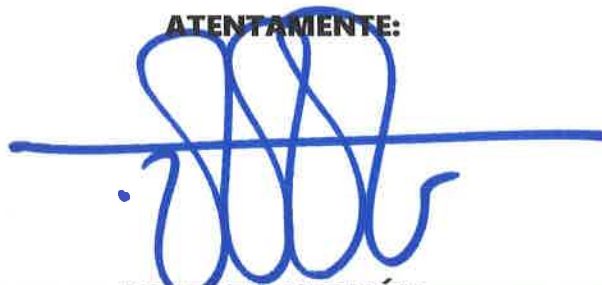
Sin otro particular.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



RECIBIDO
11 FEB 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

ATENTAMENTE:



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

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"

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Adriana Díaz Negrete
26 ABR 2022
RECIBIDO
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

En relación con su oficio No. DASDDU 185/2022, mediante el cual solicita dictamen técnico de estudios de planeación enviados a este Instituto indicando la procedencia o no procedencia de estas, en alcance a similar No. 051/2022 y con fundamento en los Artículo 77 y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y Artículos 24 y 25 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, correspondiente del estudio denominado **"Predio Fuentes Mares 9404"**, en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H35**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Comercio y Servicios**. Por este medio me permito informar a usted que se llevó a cabo la revisión correspondiente determinándose el asunto de mérito como **PROCEDENTE** debiendo solventar las siguientes observaciones en adición a las que se sirva emitir esa Dirección a su digno cargo.

OBSERVACIONES TÉCNICAS

1. Se solicita un cambio de uso de suelo Habitacional H35 a Comercio y Servicios. Se considera que, para el giro propuesto, almacenes y distribución de productos no perecederos **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA** a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, a resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8), esto conforme al **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040**.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE

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

JAPS/ADQCH

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, Subdirector de Programación Urbana.

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

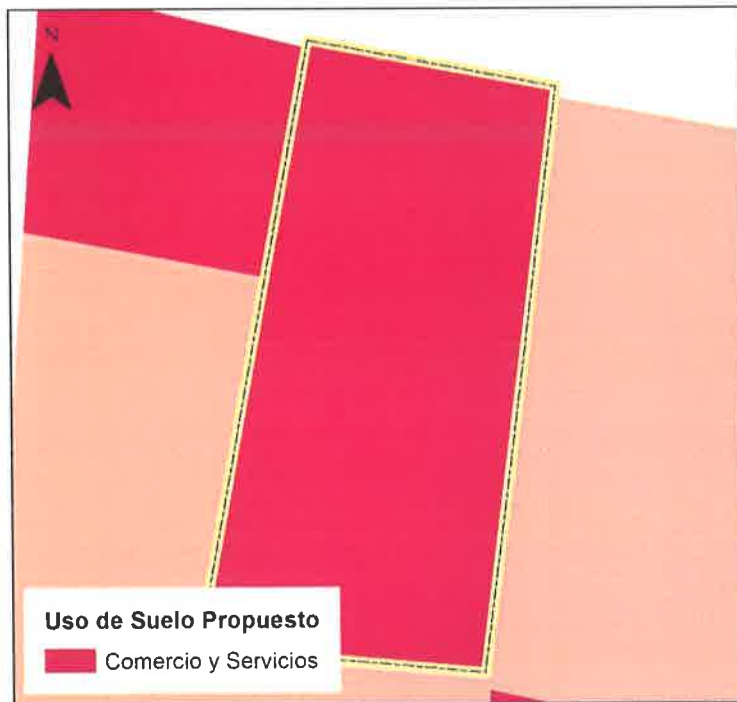
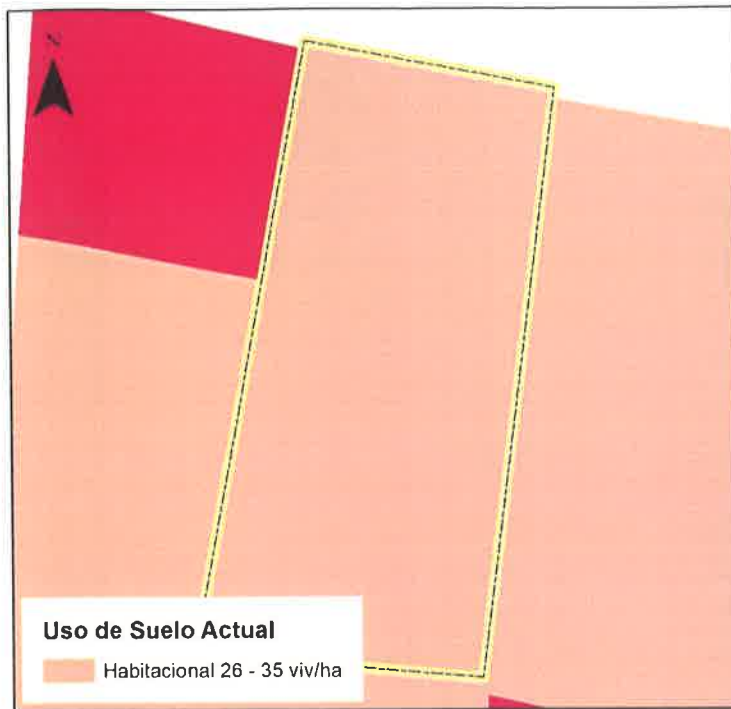
FICHA INFORMATIVA
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/004/2022
Tipo solicitud	Modificación menor
Nombre del estudio	Predio Fuentes Mares
Localización	Boulevard José Fuentes Mares N° 9404, en la Colonia Villa Juárez. Lote 1-A, Manzana 82.
Clave catastral	336-003-009
Superficie	665.00 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios
Giro por establecer	Bodega de artículos no perecederos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo Ingreso

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1.1 1.3	Propuesta Compatibilidad	Se solicita un cambio de uso de suelo, del uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios. Se considera que, para el giro propuesto, almacenes y distribución de productos no perecederos la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8). La propuesta No presenta estudio de impacto urbano y ambiental por tanto no cumple con lo establecido por el PDU2040.
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.

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