

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:

"Calle Rey Micerinos" sobre un predio identificado como **Lote 1, Manzana 16**, ubicado en la **Calle Rey Micerinos, del Fraccionamiento Villa del Rey V**, con clave catastral **411-146-001** y una superficie total de terreno de **648.883 m²**, considerado como un **predio baldío urbano** 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 **Comercio y Servicios** 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 **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso de suelo propuesto **Habitacional H60** se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso", **Conforme al PDU2040**.

Proyecto

2. En el apartado de la estrategia se presenta un esquema catastral en el que se muestra el aprovechamiento del predio con cinco unidades habitacionales en las cuales no se puede apreciar con exactitud las medidas de su división, que en caso de subdividirse requerirán cumplir con el frente y fondo mínimo. **Por lo se le recomienda a la Dirección llevar a cabo la verificación correspondiente para determinar el cumplimiento de las restricciones respecto al frente y fondo mínimo.**

Compatibilidad

3. 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

4. Debido a la dinámica vial en la zona, se le sugiere a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, llevar a cabo un Análisis de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques. **Conforme a los Artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. Solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo 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:


MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


IZIL/AQCH /IFAB
C.C.P. Archivo

"Año de Felipe Carrillo puerto, Benemérito del proletariado, Revolucionario y defensor del Mayab"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/059/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Calle Rey Micerinos
Localización	Lote 1, Manzana 16, ubicado en la Calle Rey Micerinos, del Fraccionamiento Villa del Rey V
Clave catastral	411-146-001
Superficie	648.883 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

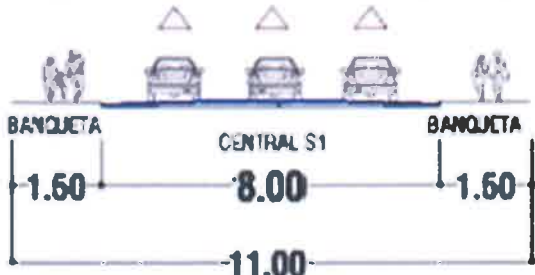
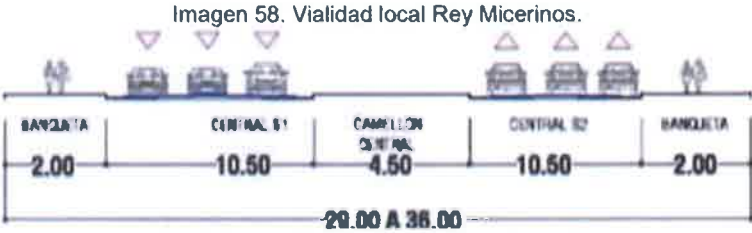
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo propuesto Habitacional H60 se define como "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso", Conforme al PDU2040.	☐
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al Norte de la ciudad, cercano a la vialidad Av. Imperio , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Comercio y Servicios, Equipamiento General, H45, H60, Mixto Suburbano y Recreación y Deporte. se identifican usos de suelo Habitacional H60 aledaños a la zona.	☐
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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	PLANO CATASTRAL NOMBRE DEL PROYECTO: LOMA MARA HERCÓLES MARTÍNEZ Y RAFAEL MENDOZA ABEL PLANTILLA: LOMA comercial UBICACIÓN: Calle Rey Moctezuma, Fraccionamiento Villas del Rey V, Chihuahua, Chih. CLAVE CATASTRAL: A11-146-001 ESCALA: 1:200 SUPERFICIES 45.50 m² Planta Baja 14.50 m² Planta Alta 2.17 m² Terrazas 64.17 m² Superficie total de construcción 108.85 m² Superficie total del terreno  En el apartado de la estrategia se presenta un esquema catastral en el que se muestra el aprovechamiento del predio con cinco unidades habitacionales en las cuales no se puede apreciar con exactitud las medidas de su división, que en caso de subdividirse requerirán cumplir con el frente y fondo mínimo. Por lo se le recomienda a la Dirección llevar a cabo la verificación correspondiente para determinar el cumplimiento de las restricciones respecto al frente y fondo mínimo.	

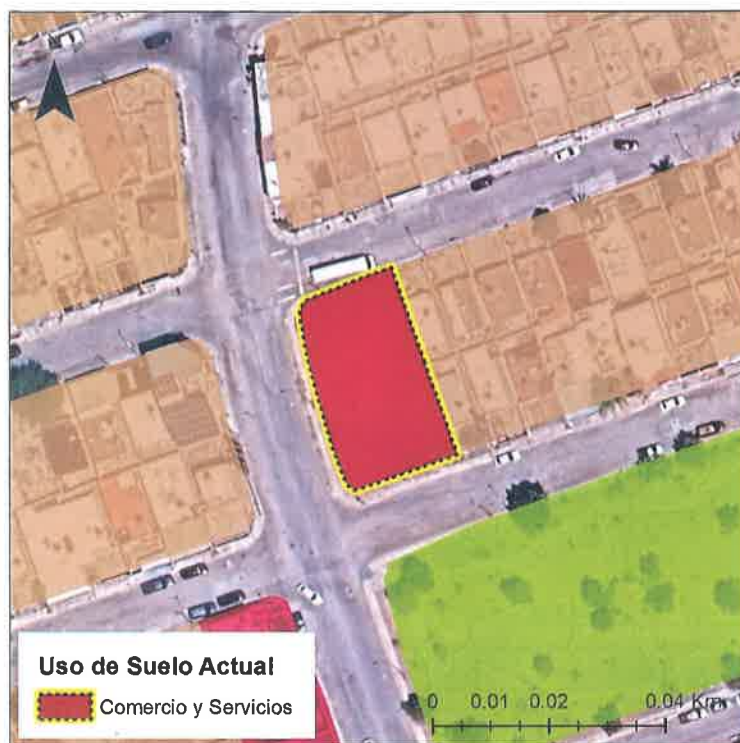
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0% al 2%. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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 El Álamo al norte y el Arroyo Los Arcos al sur, ambos dentro del radio de influencia de 500 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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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%.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 30 metros del predio.	☐
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 1,000 metros se ubican al menos 4 primarias, 2 centro de culto, 552 espacios recreativos y una zona industrial, 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.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da mediante la Av. Impero y Av. Hidroeléctrica Chicoasén .	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Imagen 57. Vialidad local, Rey Keops.  <i>Av. Imperio a Av. Rey Julio César</i> Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Imagen 58. Vialidad local Rey Micerinos.  <i>Av. Guillermo Prieto Lujan a Av. Transformación.</i> Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. 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 1,000 metros, se encontró equipamiento de educación (17 escuelas), de asistencia social (9) centro comunitario (1), casa de cuidado diario (7) guarderías (X), centro religioso (2) y varios espacios de recreación y deporte (552). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía Norte Municipal toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos a 8.1 kilómetros desde Av. Tecnológico. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos No. 3 toma un tiempo máximo de respuesta de 13 minutos a 8.1 kilómetros desde Av. Tecnológico. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos a 5.4 kilómetros desde Av. Tecnológico.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Google Maps, febrero de 2023	
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 321 unidades económicas. • 730 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son: Salones y clínicas de belleza y peluquerías (33), Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (32) y Restaurantes con servicio de preparación de tacos y toras (14). • El sector predominante es: Servicios (55%), Comercio (36%) e Industria (9%) 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 1,000 metros: • Población total de 21,707. • Distribución por sexo; 49% hombres y 51% Mujeres. 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 1,000 metros: • 7,633 viviendas totales. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 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	Debido a la dinámica vial en la zona, se le sugiere a la Dirección, en caso de considerarlo pertinente, llevar a cabo un Análisis de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques. Conforme a los Artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☐
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

- 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
- 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