

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA****PRESENTE**DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍAChihuahua
capital de trabajo
y resultados**RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO****PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN****RECIBIDO**
24 Nov 2023
10:33**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

"Manuel García 11101" sobre un predio, identificado como Lote 7, de la Manzana 55, Zona 339, ubicado en **calle Manuel García 11101 Colonia Deportistas (Ex ejido Nombre de Dios)**, clave catastral **274-055-002**, con una superficie total de **1,000.00 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 **Recreación y Deporte** al uso de suelo **Comercio 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 **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. La solicitud enviada por la Dirección de Desarrollo Urbano manifiesta una superficie de 100.00 metros cuadrados y el plano catastral del predio indica que son 1,000.00 metros cuadrados, siendo este el dato real.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual **Recreación y Deporte**, se define en el PDU2040 como "Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia

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

de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o deporte (albercas, canchas deportivas), y mobiliario urbano que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos" mientras que **el uso propuesto, Comercio y Servicios** son "Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos."

Compatibilidad

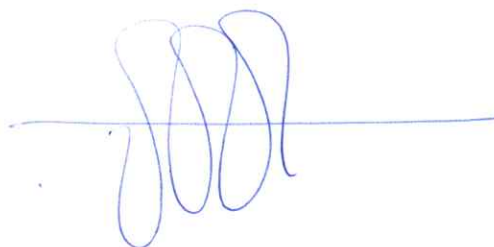
3. **No se define giros en específico a desarrollar en el polígono**, por lo tanto, **la compatibilidad quedará CONDICIONADA** a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.

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.

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/991/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Manuel García 11101
Localización	Calle Manuel García No. 11101 Colonia Deportistas
Clave catastral	274-055-002
Superficie	1,000.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Recreación y Deporte Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tienda de conveniencia
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

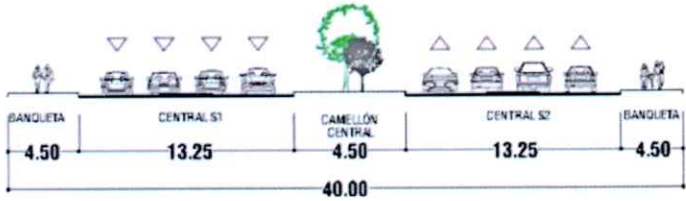
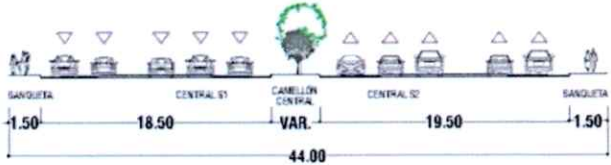
Análisis desglosado

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 Recreación y Deporte, se define en el PDU2040 como "Las zonas con esta denominación son áreas, espacios abiertos, o predios, destinados al aprovechamiento colectivo, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o deporte (albercas, canchas deportivas), y mobiliario urbano que permita al usuario su uso y disfrute de manera segura. Sus límites son exactos, no indicativos" mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios son "Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos."	☒
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		usos principalmente habitacionales H45 y H35, equipamiento en general y usos mixtos, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte, uso industrial. No se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	
1.3	Compatibilidad	No se define giros en específico a desarrollar en el polígono, por lo tanto, la compatibilidad quedará CONDICIONADA a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de uso 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	☐
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 Mimbre El Sur 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	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	☐

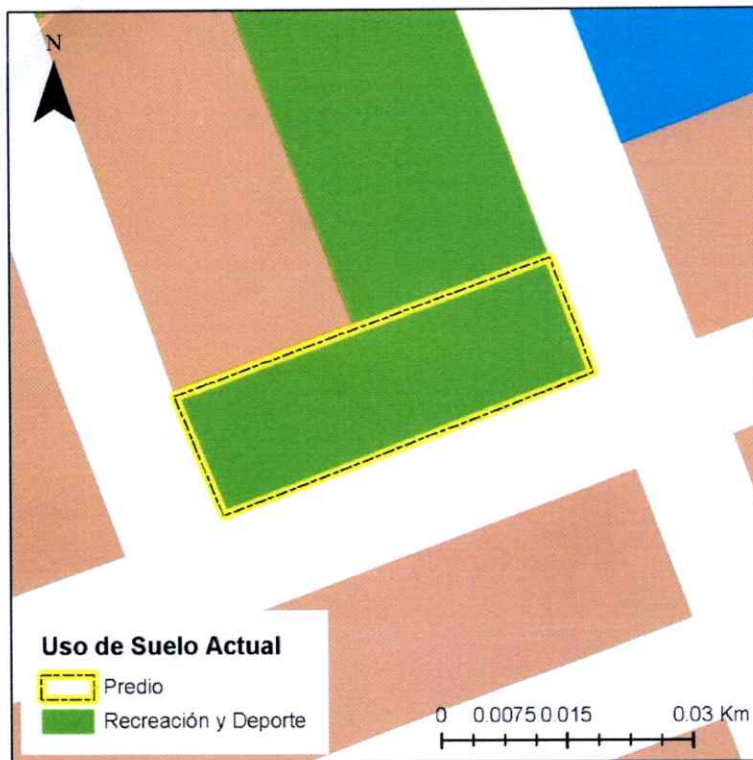
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo Mimbre El Sur en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	Se observa la existencia de un predio con disposición de residuos en el área a 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	Se observa la existencia de una gasera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la existencia de cuatro 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%. 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. No presenta contrato del servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.4	Gas Natural	El predio no 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	El predio se ubica dentro del subcentro Norte.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 6 escuelas, 6 centro de culto, 7 espacios recreativos y un centro 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.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Unidad Campesina, integrándose con la calle Eusebio Baeza para interceptarse con la calle Manuel García 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 secciones son: C. Manuel García: Ancho de sección de 12.00m; 9.00m de arroyo de calle y 3.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		71B - 71B'  229A - 229A'  AV. TECNOLÓGICO AV. JUAN ESCUTIA A AV. VALLARTA AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" AV. HOMERO A C. ARROYO EL MIMBRE	
10 Equipamiento		Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. 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 (6 escuelas), de asistencia social (1) centro comunitario (1), casa de cuidado diario (3) guarderías (4), centro religioso (6) y varios espacios de recreación y deporte (7). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos y Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 5 minutos, a 2.4 km de distancia, desde la Av. Homero, Av. Tecnológico, calle Eusebio Baez y Manuel García. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 7 minutos, en 3.7 km, con una ruta desde la Avenida Tecnológico, calle Eusebio Baez y Manuel García. Fuente: Google Maps, noviembre 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 577 unidades económicas, con un total de 3,027 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, salones de belleza y reparación mecánica de automóviles y camiones. El sector predominante es el de servicios 51%, seguido por comercio 36% e industria 13%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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 13,060. Distribución por sexo; 48.4% hombres y 51.6% 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 1000 metros; Viviendas totales 4,519. 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	SIN OBSERVACIÓN	┐
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

