

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:

“Monte Rosal” sobre un predio ubicado en la **Manzana 22, Calle Monte Granada esquina con Avenida Fedor Dostoievski, del Fraccionamiento Quintas Carolinas Etapa V Sacramento**, una superficie total de **1,514.703 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. Se ampara la propiedad del predio con clave catastral 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad) con copia de **escritura pública inscrita en el Registro Público de la propiedad** donde se denomina como **“terreno comercial”** con **número 122, Folio 124, Libro 3818, Sección Primera**. Se revisó y no fue posible cotejar con el registro público de la propiedad la clave definida en el estudio. **Se recomienda a la Dirección verificar.**

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso de suelo propuesto **Comercio y Servicios Tipo 1** se define en el PDU2040 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"
3. La normatividad de dosificación para el uso de suelo propuesto **Comercio y Servicios Tipo 1** (especificado en la pág. 5 y 100) define un **COS de 0.5, CUS de 2.0 y un frente mínimo de 12. conforme a la Tabla de Dosificación de Usos de Suelo Especiales del PDU2040.**

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "**Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores**" la compatibilidad con el uso **Comercio y Servicios Tipo 1** es **PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos 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. 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. Promotor **Maria de Lourdes Pérez Hernández** y Archivo IMPLAN

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

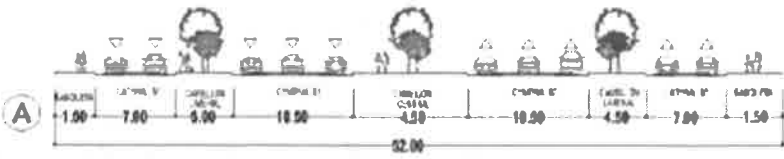
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0532/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Monte Rosal
Localización	Manzana 22, ubicado en la calle Monte Granada esquina con Avenida Fedor Dostoievski, del Fraccionamiento Quintas Carolinas Etapa V Sacramento, de esta ciudad.
Clave catastral	439-022-022
Superficie	1,514.703 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Recreación y Deporte
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores.
Tipo de ingreso y antecedentes	Se ampara la propiedad del predio con clave catastral 439-022-022 (439-023-001 según inscripción ante Registro Público de la Propiedad) con copia de escritura pública inscrita en el Registro Público de la propiedad donde se denomina como "terreno comercial" con número 122, Folio 124, Libro 3818, Sección Primera.

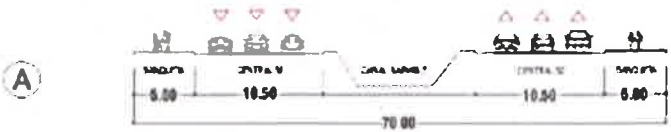
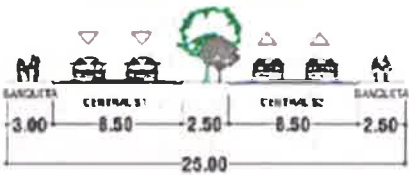
Análisis desglosado

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 Comercio y Servicios Tipo 1 se define en el PDU2040 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" La normatividad de dosificación para el uso de suelo propuesto Comercio y Servicios Tipo 1 (especificado en la pág. 5 y 100) define un COS de 0.5, CUS de 2.0 y un frente mínimo de 12. conforme a la Tabla de Dosificación de Usos de Suelo Especiales del PDU2040.	┐
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al Norte de la ciudad, cercano a la vialidad Av. Los Nogales y Av. Fedor Dostoievski , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Centro Distrital, Comercio y Servicios, H45, H60, Industria de Bajo	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Impacto, Mixto Moderado, Mixto Suburbano, Recreación y Deporte y Zona Especial de Desarrollo Controlado. Se identifican usos de suelo Comercio y Servicios aledaños a la zona.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 1 es PERMITIDA ; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 . No se omite mencionar que al seleccionar el Tipo 1 de Comercio y Servicios queda condicionado el COS de 0.5, CUS de 2.0 y un frente mínimo de 12 .	┐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	┐
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%. Fuentes: 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 Los Nogales al Norte dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuentes: 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	Se observa la trayectoria de la Falla Sacramento dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio.	┐

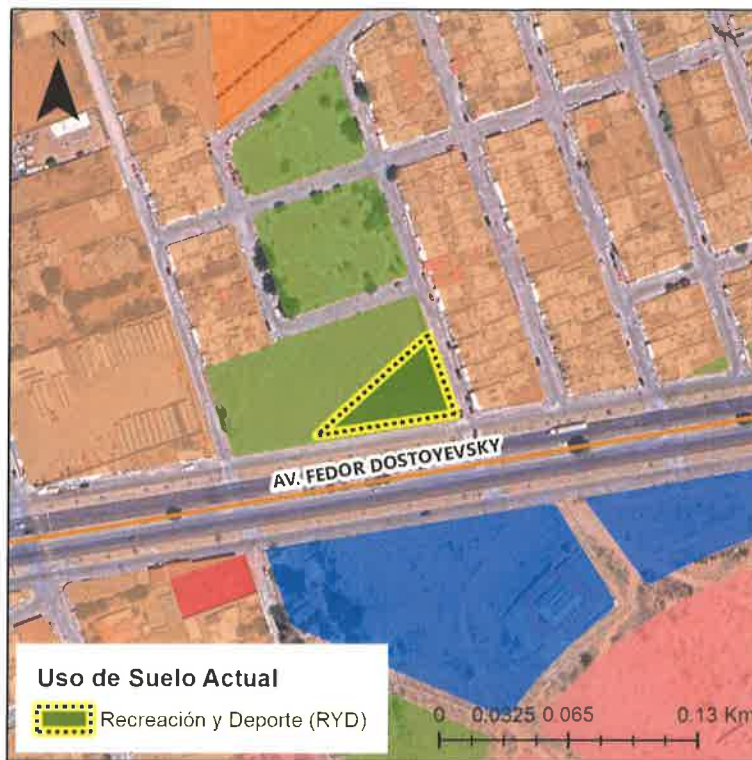
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN.	┐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa la presencia del Complejo Industrial Chihuahua dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuentes: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
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	Se observa la presencia de una gasolinera dentro del radio de influencia de 500 metros del predio. Fuentes: 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%. No presenta contrato del servicio.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	El predio tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio.	☐
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: • 04 Preescolares • 02 Primarias • 01 Secundarias • 05 Centros religiosos • 125 Espacios recreativos 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 las vialidades Av. Fedor Dostoievski, C. Monte Everest y Av. Los Nogales.	☐
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 124A - 124A'  AV. FEDOR DOSTOYEVSKI AV. DE LAS INDUSTRIAS / AV. ALEJANDRO DUMAS A VIALIDAD SACRAMENTO C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		126A - 126A'  AV. LOS NOGALES AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A VIALIDAD SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" 328A - 328A'  C. MONTE EVEREST VIALIDAD LOS NOGALES A C. MONTE ALBAN 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 (8 escuelas) • De asistencia social (10) • Centro comunitario (2) • Casa de cuidado diario (6) • Centro religioso (5) • Recreación y deporte (125) Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 11 minutos a 4.9 kilómetros desde Av. Fedor Dostoievski La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos No. 3 toma un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos a 5.6 kilómetros desde Av. Venceremos y Av. Homero. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 10 minutos a 5.9 kilómetros desde C. Manuel Buendía / Vialidad Los Nogales. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	┐
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 observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 330 unidades económicas. • 545 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son: Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (31), Salones y clínicas de belleza y peluquerías (22) y Comercio al por menor de cerveza (19). • El sector predominante es: Servicios (49%), Comercio (41%) e Industria (10%) 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 16,027. • 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: • 5,480 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	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

- 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