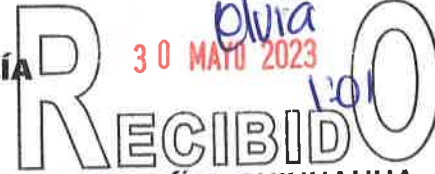


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA****PRESENTE**

**RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO CHIHUAHUA
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN**

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“Corregidora” sobre un predio con clave catastral **123-006-003**, en una superficie total de **540.20 m²**, ubicado en **Bartolomé Ortiz de Campos N° 1500 equina con Corregidora, en la Colonia San Felipe, lote A, manzana A-41**, considerado como un **predio urbano construido** 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 H12** 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 actual **Habitacional**, se define en el PDU2040 como “zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 vivi/ha”, mientras que el uso propuesto, **Comercio y Servicios** son “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".

Compatibilidad

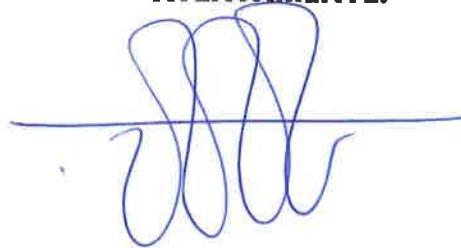
1. Para el giro y uso propuesto: "tienda de conveniencia y actividades complementarias" mencionado en la página 77 del estudio y considerado en el PDU como "tiendas de autoservicio hasta 300 m²" **es compatible y por lo tanto PERMITIDO según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, condicionándose a la definición precisa del giro cuando se ejerza la acción urbana.**

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



CRHV/IZIL/AQCH /raaa

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

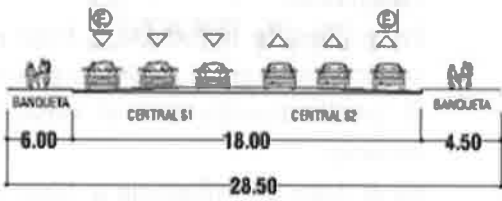
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/307/2023 V.T. 2052
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Corregidora
Localización	Bartolomé Ortiz de Campo Núm. 1500 esquina con calle Corregidora, San Felipe
Clave catastral	123-006-003
Superficie	540.20 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H12 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tienda de conveniencia y actividades complementarias
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

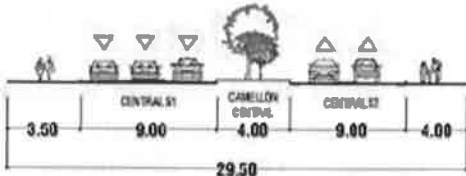
Análisis desglosado

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 se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto es Comercio y servicios. En el desarrollo del diagnóstico, especialmente en la síntesis, expresa que el giro propuesto será comercial de alcance barrial para tienda de conveniencia y usos complementarios, pero no especifica estos últimos (ver pg. 77).	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio, ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a las Avenidas Universidad, División del Norte y Deza y Ulloa, en su entorno a 1000 metros de radio se ubican usos principalmente habitacionales H12, H25, mixto intenso y bajo, equipamiento y en menor proporción comercio y servicios .	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto: "tienda de conveniencia y actividades complementarias" mencionado en la página 77 del estudio y considerado en el PDU como "tiendas de autoservicio hasta 300 m2" es compatible y por lo tanto PERMITIDO según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico, por lo tanto no se especifican los m2 que integrarán el proyecto e igualmente tampoco los usos complementarios.	☒
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	La falla Santa Elena atraviesa los dos radios de 500 y 1000, pasando aproximadamente a 199 del predio.	☐
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	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo El Picacho en el área de 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	☐

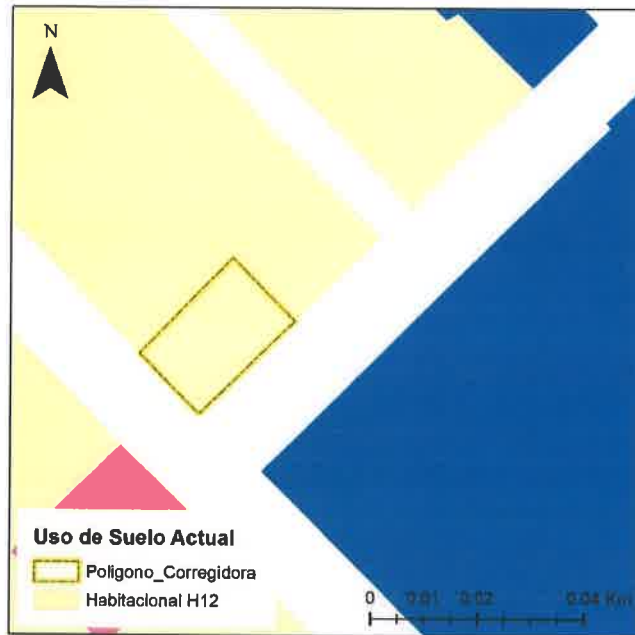
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.3	Gasoducto	Se observa el trayecto de un gasoducto en la parte sur del predio, aproximadamente a 180m, que atraviesa los dos radios de influencia de 500 y 1000 m. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se ubica una gasolinera a 130 m. hacia la parte norte, en el radio de 500 m y otra en la parte sur, en el radio de 1000, a una distancia de 1000 m	☐
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 de servicio.	☐
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.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio a pie de calle.	☐
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	La propuesta se encuentra comprendida en el entorno del Plan Maestro San Felipe.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 34 primarias, 5 centro de culto, 11 espacios recreativos y 4 servicios 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.1	Estructura Vial	El promotor no propone cambios en la estructura vial.	☐
9.3	Accesibilidad	Las principales vías de acceso al predio se dan de la siguiente manera: al noroeste por la calle Corregidora, a 145 m de la Avenida Universidad; a 731 m de la Avenida División del Norte por la calle Ortiz de Campos y a 120 m de la Avenida Antonio de Deza y Ulloa.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no presenta secciones viales de las calles locales Ortiz de Campos ni de la calle Corregidora, con una sección aproximada de paramento a paramento de 18.00 m cada una. Sin embargo, las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 148 - 148'  AV. VALLARTA / AV. UNIVERSIDAD AV. TECNOLÓGICO A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ 352A - 352A'  AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA C. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES A AV. UNIVERSIDAD	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		249A - 249A'  29.50 AV. DIVISION DEL NORTE AV. UNIVERSIDAD A AV. TECNOLÓGICO 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 1000 metros, se encontró equipamiento de servicios urbanos 2 (gasolineras), 6 asociaciones, 4 cultura, educación (24 escuelas), hospedaje 11, de asistencia social (32), salud 4 y varios espacios de recreación y deporte (18). 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 17, a 8.6 km de distancia, desde la Av. Homero a la Avenida Tecnológico, Pascual Orozco, Universidad, División del Norte, para llegar a la esquina de las calles Ortiz de Campos y Corregidora. Sin embargo, otra ruta de servicio a la Comandancia y Bomeros Norte más accesible se da por la calle Blas Cano de los Ríos, Cantera, Periferico de la Juventud y Av. Homero, con un tiempo de 14 min y a una distancia de 12.6 km. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 12 minutos, en 5.4 km, con una ruta desde la Avenida Juan Escutia, Universidad y Av. División del Norte, para acceder al predio por la calle Ortiz de Campos. Fuente: Google Maps, mayo 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 ubica a un radio de influencia de 2500 metros 8,962 unidades económicas, con un total de 49,611 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor de ropa, excepto de bebe y lencería, salones y clínicas de belleza y peluquería así como comercio al por menor de calzado. El sector predominante es el de servicios con un 58 %, seguido por comercio 37 % e industria 6 %. El índice de desarrollo económico es de 0.4, considerado como un rango muy 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 6,968. Distribución por sexo; 46.2 % hombres y 53.8 % mujeres. Rango de densidad, de 0 a 50hab/ha preponderantemente, seguido de los rangos de 51 a 100 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 hab/ha. 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 3,244. Los rangos de densidad predominantes son de 4 hasta 12 viv/ha, rangos de 12.01 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 45 y 75 viv/ha. y también de 0 a 4 viv/ha. y en muy baja proporción de 35 a 45 viv/ha. y de 45 a 282.85 viv/ha. 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	Se recomienda a la Dirección que, en el proceso adecuado para desarrollar una acción urbana en este predio, se evalúe la necesidad de un estudio impacto vial, conforme a la normatividad vigente..	☒
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