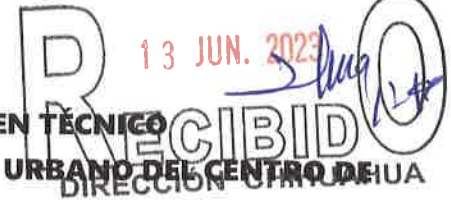


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Reserva Romanzza" sobre un predio con clave catastral **610-297-003**, en una superficie total de **46,044.817 m²**, ubicado en **Carretera Chihuahua – Ciudad Aldama, de la Colonia Residencial El León**, 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 H45**.

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 CONDICIONADO*****

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad).

1. El uso de suelo actual **Comercio Y Servicios** 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" mientras que el uso de suelo propuesto, **Habitacional H45**, se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades" en este caso H45 permite de 36 – 45 viv/ha **Conforme el PDU2040.**

Pendientes.

2. Se observan en su mayoría pendientes del 0% al 12% y se presentan en menor cantidad pendientes de más del 45%. Se recomienda a la Dirección y en caso de considerarlo pertinente revisar el **Artículo 147, Fracción XIII de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Ríos, Arroyos. Otros.

3. Se observa la trayectoria del Río Sacramento en el área de 500 metros de influencia del predio, además de presentar una mínima afectación de un escurrimiento con trayectoria al mismo Río Sacramento. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

Infraestructura Hidráulica y Sanitaria.

4. Condicionado a obtener y presentar con las autoridades competentes la factibilidad de servicio (agua y drenaje), para el desarrollo de cualquier acción urbana en el predio. **Conforme a lo establecido en el Artículo 3 y 119 de Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Accesibilidad

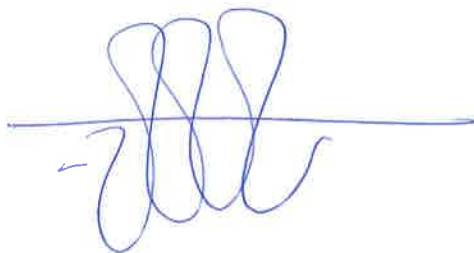
5. Considerando que el predio solo cuanta con frente a la Carretera Chihuahua Aldama, y su cercanía al carril de incorporación de la Av. Romanza sobre la misma, se recomienda el promotor presente a la autoridad competente una solución que mitigue el impacto vial derivado de las acciones urbanas a desarrollarse. **Conforme a lo establecido en los Artículos 124, 125 y 128 de la Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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 / ifab
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/366/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	RESERVA ROMANZZA.
Localización	De un terreno Fracción V, Fracción B-3, ubicado en carretera Chihuahua - Aldama de la Colonia Residencial El León al Sur Este de la Ciudad De Chihuahua. Con coordenadas 28°40'37.3"N 106°01'30.1"W.
Clave catastral	610 - 297 - 003
Superficie	46,044.817 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional
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 actual Comercio Y Servicios 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" mientras que el uso de suelo propuesto, Habitacional , se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades" en este caso H45 permite de 36 – 45 viv/ha Conforme el PDU2040.	☐
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado frente a la Carretera Chihuahua – Ojinaga, entre la C. Club De Los Leones De Chihuahua y la Av. Romanzza, en su entorno a 1,000 metros de radio se ubican principalmente usos de suelo H35, H45, Mixto Moderado, Equipamiento General, Comercio Y Servicios, Recreación Y Deporte y Zona Especial De Desarrollo Controlado.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el uso propuesto, "Habitacional H45" y giro Habitacional, La compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	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	El predio no cuenta con la cobertura del servicio de agua potable. El promotor menciona contar con una línea de red potable al frente del predio (Carr. Chihuahua - Aldama), más no presenta estudio de factibilidad emitido por la entidad competente (Pág. 59 y 60)	☐
7.2	Sanitaria	El predio no cuenta con la cobertura de red sanitaria. El promotor menciona contar con una línea de drenaje al frente del predio (Carr. Chihuahua - Aldama), más no presenta estudio de factibilidad emitido por la entidad competente (Pág. 61 y 62)	☐
7.3	Eléctrica	El predio no cuenta con la cobertura eléctrica. El promotor menciona contar postería y líneas eléctricas a un costado de la Carretera Chihuahua – Aldama, más no presenta estudio de factibilidad emitido por la entidad competente (Pág. 63 y 64)	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 11 áreas de recreación y deporte. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta de servicio de emergencias de la Comandancia Zona Sur toma un tiempo máximo de respuesta de 13 minutos, a 9.2 Km de distancia desde la Carretera Chihuahua – Cuauhtémoc, conectando con la C. 20 de Noviembre, tomando la C. 53, para finalmente tomar la Carretera Ojinaga – Chihuahua y llegar al predio. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 11 minutos, a 10.3 Km, desde la Av. Pról. Teófilo Borunda, tomando la Carr. Ojinaga – Chihuahua para finalmente llegar al predio. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica en un radio de influencia de 1,000 metros un total de 81 unidades económicas, con un total de 331 personas ocupadas. Las actividades predominantes son; Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar (6), comercio al por menor en minisúper (5) y restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (5). El sector predominante es el de servicios con un 60%, seguido por comercio con un 67% e industria con el 2%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, 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 1,000 metros; Población total de 6,228. Distribución por sexo; 50.7% mujeres y 49.3% hombres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

Uso 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