

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:

"Hacienda de Dolores" sobre un predio ubicado en **Calle 49ª (antes Silvestre terrazas) N°62,** en la **Colonia Nuevo Triunfo,** con clave catastral **420-098-017,** y una superficie total de **324.75m²,** considerado como un **predio subutilizado** 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 H45** 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 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 actual **Habitacional,** se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/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."

2. Se propone un uso de **Comercio y Servicios Tipo 1**, queda condicionado el **COS de 0.5, CUS de 2.0 y un frente mínimo de 12m de acuerdo con el PDU2040.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto "Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores" (mencionado en el estudio pág. 103), considerado como "expendios de licor o cerveza", y el uso de **Comercio y Servicios Tipo 1**, la compatibilidad es **PERMITIDA**, según la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

Proyecto urbano

4. No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está subutilizado. Asimismo, se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los **Artículos 55 y 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua**.
5. **Se recomienda a la Dirección un estudio de impacto vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.

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 /HVA

C.C.P. Promotor **Tania Tatiana Gaytán Delgado** y **Archivo IMPLAN**

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

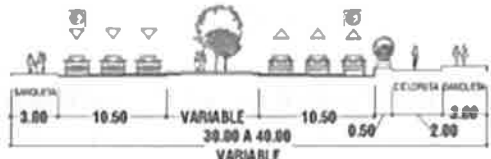
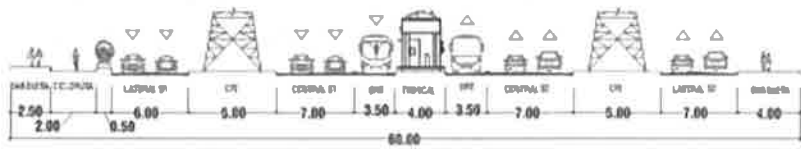
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0164/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Hacienda de Dolores
Localización	Calle 49ª (antes Silvestre terrazas) No. 62, en la Colonia Nuevo Triunfo
Clave catastral	420-098-017
Superficie	324.75 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores
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 H45 permite de 36 a 45 viv/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." Se propone un uso de Comercio y Servicios Tipo 1, queda condicionado el COS de 0.5, CUS de 2.0 y un frente mínimo de 12m de acuerdo con el PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Homero, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45 y H60, industrial bajo impacto, recreación y deporte, en menor dosificación, comercio y servicios, mixto moderado, mixto intenso, microindustria y equipamiento en general.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto "Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores" (mencionado en el estudio pág. 103), considerado como "expendios de licor o cerveza", y el uso de Comercio y Servicios Tipo 1 , la compatibilidad es PERMITIDA ,	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está subutilizado. Asimismo, se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Se recomienda a la Dirección un estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.	☒
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 Río Sacramento y 2 arroyos 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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del Río Sacramento y 2 arroyos 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	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la franja de salvaguarda del gasoducto en el área a 1000 metros del predio. 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	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%. No presenta contrato del servicio. 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%. 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%. 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 aproximadamente a 85 metros del predio.	☐

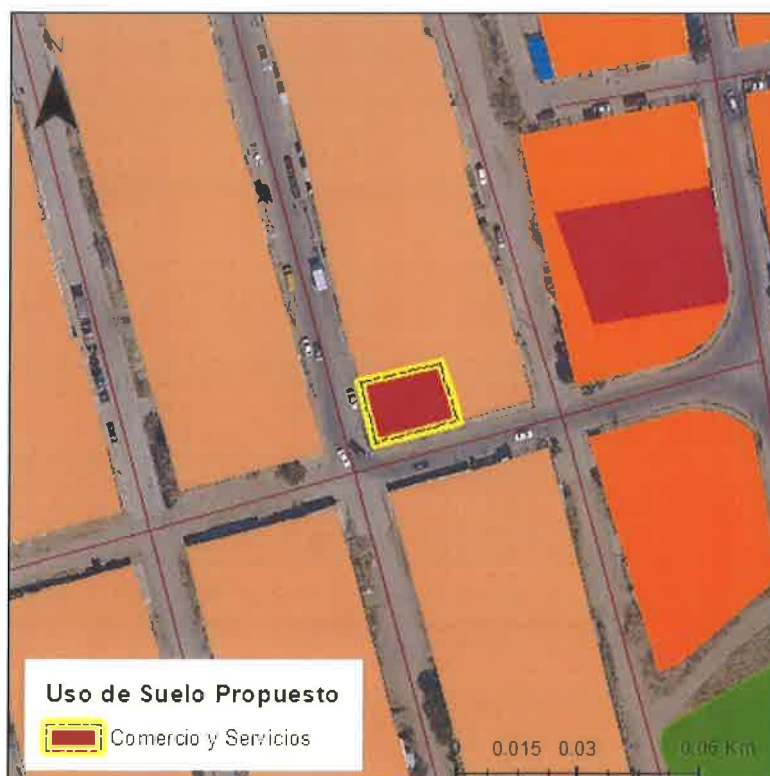
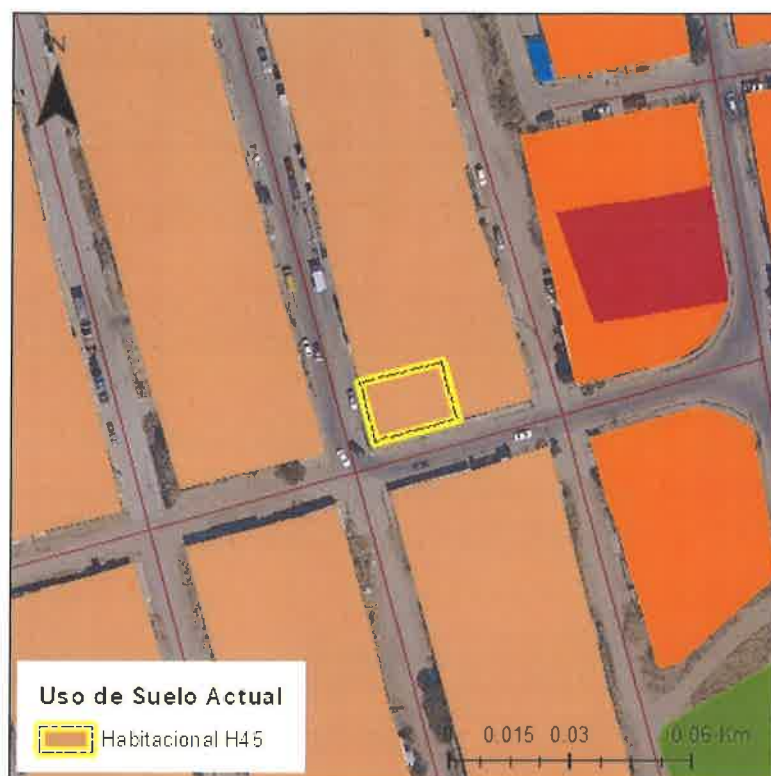
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del Centro Distrital Nogales.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 4 educación, 5 centro de culto, 22 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 por la vialidad de primer orden Av. Vialidad Sacramento, integrándose con las calles primarias C. Monte Everest, Av. Homero, Av. Venceremos, para interceptarse con las calles locales C. Hacienda de Dolores, C. Montes Balcanicos y C. Silvestre Terrazas para acceder al predio.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 403 - 403'  AV. SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. BENITO JUAREZ 401 - 401'  C. VENCEREMOS AV. PRADERAS (AV. RANCHERIA A JUAREZ 1) A PERIF. FRANCISCO R. ALMADA	┐

Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 C. HACIENDA DE DOLORES DE AV. HEROICO COLEGIO MILITAR A AV. 41 O VENCEREMOS Fuente: Estudio de cambio de uso de suelo "Hacienda de Dolores"	
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 educación (10), de asistencia social (8), guarderías (5), asociaciones (5) y varios espacios de recreación y deporte (112). 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 8 minutos, a 3.6 km de distancia, desde la Av. Homero la C. Silvestre Terrazas para acceder por la C. Hacienda de Dolores. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 12 minutos, en 5.5 km, con una ruta desde la Av. Juan Escutia, Av. Heroico Colegio Militar, Av. Homero la C. Silvestre Terrazas para acceder por la C. Hacienda de Dolores. Fuente: Google Maps, marzo de 2024.	└
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 334 unidades económicas, con un total de 6,312 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquería, comercio al por menor en tiendas de abarrotes y restaurantes con servicios de preparación de antojitos. El sector predominante es el de servicios 54%, seguido por comercio 35% e industria 10%. El índice de desarrollo económico es de 0.36, considerado un rango bajo.	└

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 13,800 Distribución por sexo; 48.6 % hombres y 51.4 % 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 4,965. 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