

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:**

"CC 020-016-020 Rascón Norzagaray" sobre un predio ubicado en **Av. Benito Juárez No. 812 Colonia Centro**, clave catastral **020-016-020**, con una superficie total de **325.00 m²**, considerado como un **predio construido con actividad** 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 **Corredor Impacto Medio** al uso de suelo **Vivienda Servicios Comercios**.

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 Corredor Impacto Medio**, se define en el PDU2040 como "En esta categoría se encuentran incluidos la mayoría de los predios localizados en los costados de las vialidades primarias, conformando corredores de usos comerciales y de servicios con intensidad media", mientras que el **uso propuesto, Vivienda, Servicios y Comercio** son "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda". **Es importante mencionar que la solicitud de cambio de uso de suelo del predio en estudio es solamente con fines de la acción urbana de subdivisión con el propósito de realizar**

contrato de compra-venta con los actuales arrendatarios (desde hace 23 años aproximadamente) del inmueble construido sobre el predio, sin proyecto de remodelación en ninguna forma, conservando dicho inmueble en las condiciones actuales, tanto estructurales como arquitectónicas". Estudio de planeación en el tema patrimonio histórico y cultural, no se indica página.

Recomendación normativa

Artículo 8, 13, 103, 104, 210, 2012, y en general del capítulo noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y 70 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "reparación de calzado y artículos de piel" **la compatibilidad con el uso Vivienda, Comercio y Servicios es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Centro.**

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/655/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray
Localización	Calle Juárez No. 812 Col. Centro
Clave catastral	020-016-020
Superficie	325.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Corredor Impacto Medio Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Vivienda Servicios Comercios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Reparación de calzado, comercio al por menor de sombreros
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

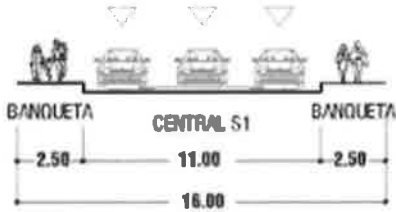
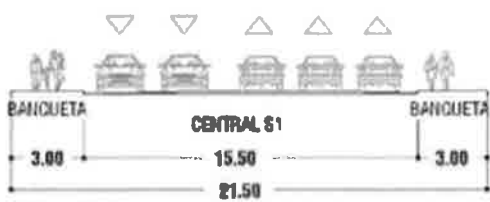
Análisis desglosado

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 Corredor Impacto Medio, se define en el PDU2040 como "En esta categoría se encuentran incluidos la mayoría de los predios localizados en los costados de las vialidades primarias, conformando corredores de usos comerciales y de servicios con intensidad media", mientras que el uso propuesto, Vivienda, Servicios y Comercio son "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda". Es importante mencionar que la solicitud de cambio de uso de suelo del predio en estudio es solamente con fines de la acción urbana de subdivisión con el propósito de realizar contrato de compra-venta con los actuales arrendatarios (desde hace 23 años aproximadamente) del inmueble construido sobre el predio, sin proyecto de remodelación en ninguna forma, conservando dicho inmueble en las condiciones actuales, tanto estructurales como arquitectónicas". Estudio de planeación en el tema patrimonio histórico y cultural, no se indica página.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Recomendación normativa Artículo 8, 13, 103, 104, 210, 2012, y en general del capítulo noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y 70 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural del Estado de Chihuahua.	
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 usos principalmente habitacionales H25 y vivienda densidad alta, corredor impacto medio, vivienda comercio y servicios, corredor impacto alto, en menor dosificación, mixto moderado, nodo urbano, recreación y deporte, corredor patrimonial y nodo emblemático.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "reparación de calzado y artículos de piel" la compatibilidad con el uso Vivienda, Comercio y Servicios es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial de Centro.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☐
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 La Cantera, El Chamizal, Plaza de Toros, La Canoa y el Río Chuvíscar 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			

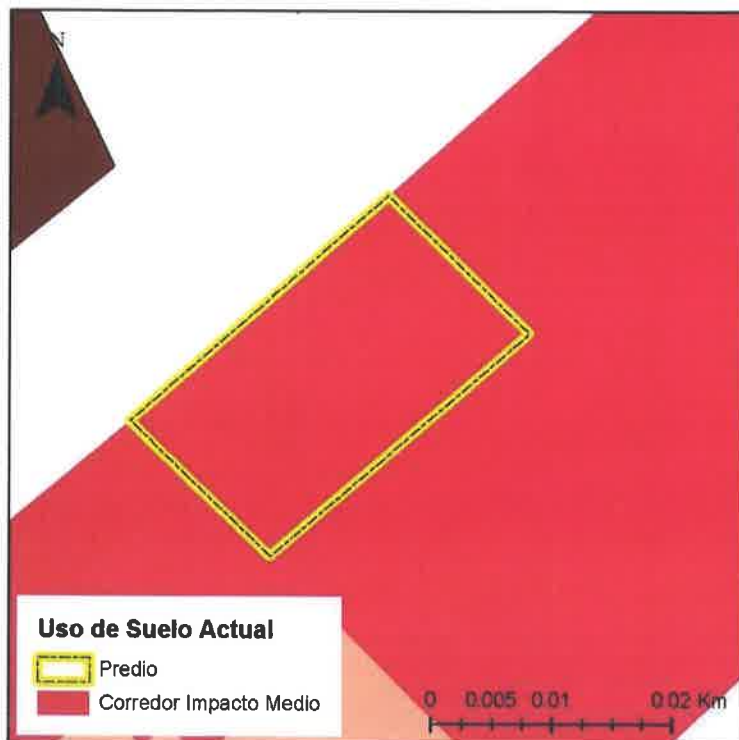
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la falla Santa Elena y La Haciendita en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	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	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo La Cantera, El Chamizal, Plaza de Toros, La Canoa y el Río Chuvíscar 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	Se observa la trayectoria de un 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	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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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%. 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. A una distancia aproximada de 63 metros del predio encontramos una conexión 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 Plan Parcial del Centro.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 39 escuelas, 12 centro de culto, 20 espacios recreativos y 11 centros 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 de primer orden Av. Teófilo Borunda, integrándose con la calle primaria Av. Melchor Ocampo para interceptarse con la calle Av. Benito Juárez y 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:	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		303A - 303A'  AV. BENITO JUÁREZ AV. MELCHOR OCAÑO A C. 12 299A - 299A'  AV. NIÑOS HEROES AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A DIAGONAL C. 14 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 educación (39 escuelas), de asistencia social (19) asilo (1), casa de cuidado diario (1) guarderías (6), centro religioso (12) y varios espacios de recreación y deporte (20). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 4 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 3.2 km de distancia, desde la calle Romulo Escobar, Av. Teofilo Borunda, Progreso, Av. Melchor Ocampo y Av. Benito Juárez. La ruta del servicio de emergencias de la Dirección de Seguridad Pública, toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos, a 1.1 km de distancia, desde la calle Manuel Doblado, Victor M. De La Rosa y Av. Benito Juárez. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 2.0 km, con una ruta desde la Av. Teofilo Borunda, Progreso, Av. Melchor Ocampo y Av. Benito Juárez. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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.	
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 2,819 unidades económicas, con un total de 14,740 personas ocupadas. Las actividades predominantes son consultorios de medicina especializada, comercio al por menor de ropa y salones de belleza. El sector predominante es el de servicios 59%, seguido por comercio 37% e industria 4%. El índice de desarrollo económico es de 0.40, 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 2,819. 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 2,762. 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

