

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

RECIBIDO
06 DIC 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Punta las Varas" sobre un predio con clave catastral **407-523-001**, con una superficie total de **1,633.2 m²**, ubicado en **Periférico Francisco R. Almada, la Av. Paseos del Sol y la calle Punta Las Varas, Manzana 23 del Fraccionamiento Punta Oriente I**, 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*****

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 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 propuesto, Habitacional H35 como, "Zona de

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU 744/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Punta las Varas – Lote 1
Localización	Periférico Francisco R. Almada, la Av. Paseos del Sol y la calle Punta Las Varas, Manzana 23 del Fraccionamiento Punta Oriente I.
Clave catastral	407-523-001
Superficie	1,633.2 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H4 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Ingrese el giro o actividad que establece la propuesta
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El predio se presume en el estudio de planeación ser propiedad de RUBA DESARROLLOS S.A. de C.V. Cabe mencionar que dicho lote fue aprobado a nombre del INSTITUTO DE LA VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, y figuraba a nombre de dicho propietario en la escritura de Protocolización del Fraccionamiento PUNTA ORIENTE I, Escritura 3584 Vol 146, con fecha de 17 de noviembre 2010; por esta razón la documentación de contratos de infraestructura realizados para el fraccionamiento se encuentra a nombre de dicha institución. La persona moral RUBA DESARROLLOS, S.A. DE C.V., adquiere el lote años después, posterior al proceso de urbanización.

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 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 propuesto, Habitacional H35 como, "Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las densidades H4 y H60+. Conforme al PDU25040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano a la vialidad Periférico R. Almada, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando	☐

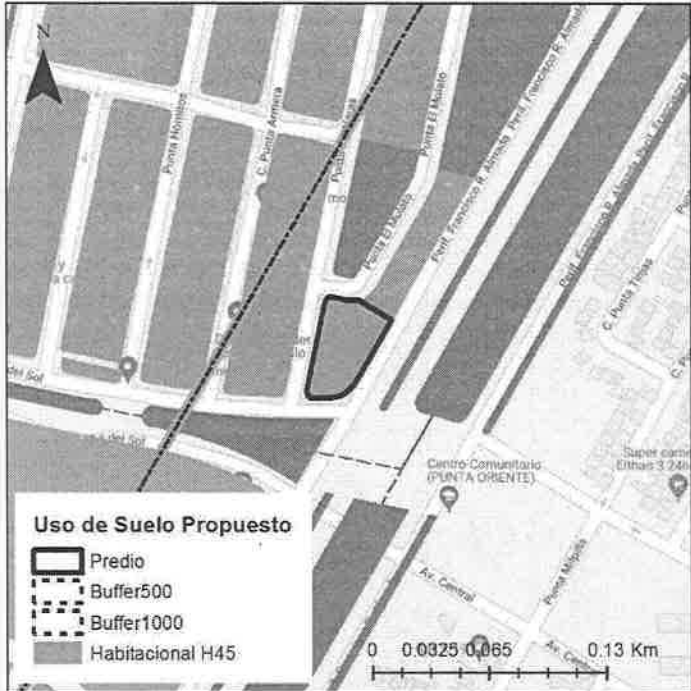
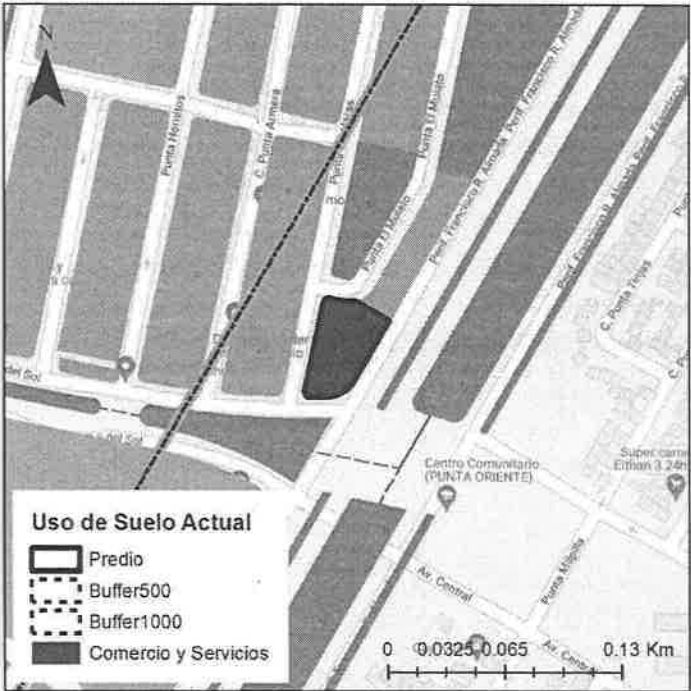
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		H45, también el uso de equipamiento general, en menor proporción el de recreación y deporte, así como comercio y servicios. En torno a 1000m de radio, se da la misma presencia y proporción de usos de suelo predominado el Habitacional H45. Conforme al PDU2040.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, Habitacional H45 y "habitacional unifamiliar" la compatibilidad es PERMITIDA.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto.	☒
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	En un radio de 500 metros al predio se ubica un arroyo Sin Nombre. Actualmente cuanta con un canal definido (sin revestimiento), entre las vialidades Av. Paseo del Sol y Av. Central. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos	Es importante considerar que el predio en estudio propuesto no se considera en el Atlas de Riesgos, por tanto, no es posible emitir consideración alguna hasta su actualización.	
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	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.2	Sanitaria	El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.3	Eléctrica	El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura 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 a 400 mts aproximadamente del área de influencia del centro distrital Tabalaopa.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 las vialidades Av. Equus y el Blvd. Juan Pablo II, Perif. Francisco R. Almada y Av. Paseo del Sol. vías consolidadas primaria, de primer orden, y	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		secundaria, respectiva mente, hasta la calle local Punta de las Varas.	
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales.	☐
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, 8 escuelas, de asistencia social 4 casa de cuidado diario. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 8 de Bomberos toma un tiempo máximo 8 minutos, a 6.1 km de distancia, sin embargo la comandancia norte se ubica hasta 21 minutos y 15.3 km. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 25 minutos, en 22 km. Fuente: Google Maps, julio 2022 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 82 unidades económicas. Fuente: DENUE 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 9,654 Distribución por sexo; 50% hombres y 50% 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 2500 metros; Viviendas totales 4192 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒

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
- Vías**
- Vía Ferrea
 - Regional
 - Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta