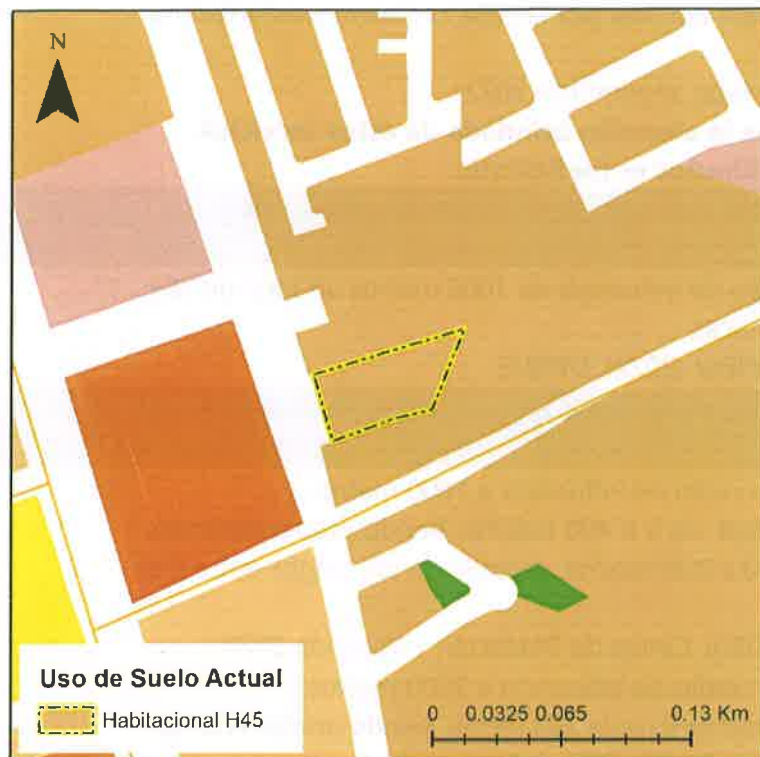


Usos de suelo actual y propuesto



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

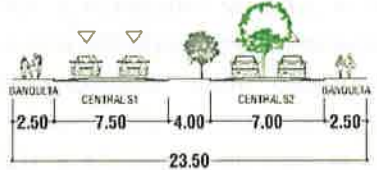
Vía Ferrea

- Regional

Regional Propuesta

- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Colegio Militar para acceder por la calle La Calera y calle Quinta Carolina. Fuente: Google Maps, septiembre 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 un total de 384 unidades económicas. Fuente: INEGI (2022). DENU.	┐
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; Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 100 a 200 hab/ha, seguido de los rangos entre 0 a 50 hab/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 45 a 283 viv/ha, seguido por rangos entre 35 a 45 viv/ha. Fuente: INEGI (2020). Censo de Población y Vivienda 2020.	┐
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	Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante de Estudio de Impacto Urbano Ambiental conforme definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por Av. H Colegio Militar y calle Camino a las Grutas y calle Quintas Carolinas, pavimentadas.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta la sección correspondiente a la vialidad local Quintas Carolinas, de 15.00 metros, entre límites de las propiedades:  Sección de Calle Av. Quintas Carolinas La sección 326A-326A' corresponde a la Av. Heroico Colegio Militar, de jerarquía primaria: 326A - 326A'  AV. HEROICO COLEGIO MILITAR C. MONTE ALBAN A AV. JUAN ESCUTIA 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 (14), servicios urbanos (4), de asistencia social (5), centro religioso (2) y guardería (2). 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 4.1 km de distancia, desde la Av. Homero, Av. Herocio Colegio Militar, La Calera y calle Quinta Carolina. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.0 km, con una ruta desde la Avenida Juan Escutia, Heroico	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio tiene cobertura del servicio, sin embargo, no se presenta contrato del servicio.	┐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio tiene cobertura del servicio, sin embargo, no se 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 tiene cobertura del servicio, sin embargo, no se 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 74 metros del predio.	┐
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 en el área de influencia del subcentro Norte.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican sobre la Av. Heroico Colegio Militar y Vialidad Sacramento algunos locales de servicios, comercios y bodegas.	┐
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.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		A 600 metros del predio, sobre vialidad Sacramento y en la calle Quinta se encuentran algunos predios con usos mixto intenso.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "microindustria de bajo impacto (embobinado de motores)" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA; sin embargo, se condiciona a un estudio de impacto urbano y ambiental conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Moderado y los propietarios aspiran a una ocupación regular.	☒
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
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	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	☐
5.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano en el área de influencia a 1000 metros del predio por el paso del Río Sacramento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU 551/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Quintas Carolinas
Localización	Avenida Quintas Carolinas N°8958, colonia Quintas Carolinas
Clave catastral	237-035-003
Superficie	2,558.49 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Microindustria de bajo impacto (Embobinado de motores)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Construido con actividad y situación de hecho de acuerdo con lo manifestado en el formulario de Solicitud para Modificación de Planes y Programas. Reingresó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de oficio de la solicitud anterior DASDDU 494/2022 V.T. 3541.

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 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, Mixto Moderado son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". Conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.	✓
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35 y H45, en menor dosificación habitacional H60, recreación y deporte, comercio y servicios.	┐

Moderado del PDU2040 y el artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio 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.

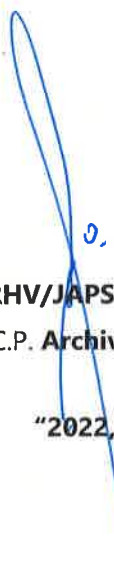
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

 **CRHV/JAPS/AQCH /jeug**

C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Habitacional se define 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, Mixto Moderado son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. **Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel.** Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". **Conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.**

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "microindustria de bajo impacto (embobinado de motores)" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA**; sin embargo, se **condiciona** a un estudio de impacto urbano y ambiental, **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.**

Infraestructura

5. El predio se encuentra en una zona servida, sin embargo, 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.**

Estudios

6. Se recomienda a la Dirección que en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante de Estudio de Impacto Urbano Ambiental **conforme definición del uso de suelo Mixto**

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

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Quintas Carolinas" sobre un predio con clave catastral **237-035-003**, con una superficie total de **2,558.49 m²**, ubicado en **Avenida Quintas Carolinas N° 8958, Colonia Quintas Carolinas**, 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 **Habitacional H45** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

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.

Antecedentes

1. Construido con actividad y situación de hecho de acuerdo con lo manifestado en el formulario de *Solicitud para Modificación de Planes y Programas*.
2. Reingresó a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con número de oficio de la solicitud anterior DASDDU 494/2022 V.T. 3541.