

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 LA
POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Predio CC: 256-062-006 Calle KIOWA" sobre un predio con clave catastral **256-062-006**, y una superficie total de **1,288.87 m²**, ubicado en la **calle Kiowa, sin número oficial, proveniente del lote No. 6, de la manzana No. 90, zona No. 2 , dentro de la colonia Los Nogales (antes Poblado Robinson)**, 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 **Mixto Suburbano** al uso de suelo **Comercio 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.

1. Propuesta (uso de suelo y normatividad)

El uso propuesto de **Comercio y Servicios** está destinado para "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, todo esto con fundamento en las definiciones en el PDU2040.

2. Compatibilidad

Para la actividad propuesta de una granja con giro propuesto, **"Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas"** la compatibilidad con el uso de

Comercio y Servicios es PERMITIDA; todo esto con fundamento en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo del PDU2040.

3. Infraestructura

En el área de influencia a 1,000 metros se tiene mayormente una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% y en ciertas zonas se perciben porcentajes del 40-60%, y de drenaje sanitario en un 80-100% y en ciertas zonas se perciben porcentaje de 20-40 y del 0-20 %. Fuente: INEGI, Datos del Censo de Población y Vivienda 2020. Sin embargo, el estudio señala que el predio no cuenta con el servicio, el estudio indica que el servicio se proveerá mediante una cisterna con capacidad de 5 m³ y su respectiva infraestructura de tendido para las necesidades del proyecto.

Se recomienda al Dirección solicitar al promotor las gestiones para presentar oportunamente ante los procesos de una acción urbana, la factibilidad de ambos servicios expedido por parte de la JMAS, dada la cercanía de la infraestructura de cabeza localizada aproximadamente entre 400 y 500 metros al predio. Así mismo y en caso de que así lo considere pertinente también podrán ser tomadas en cuenta las soluciones planteadas en el estudio. **Con fundamento en lo Artículo 119 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.

A T E N T A M E N T E



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

**DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**



CRHV/JAPS/AQCH/JAFR

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/563/2020
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio CC: 256-062-006 Calle KIOWA
Localización	El predio se ubica en la calle Kiowa, sin número oficial, proveniente del lote No. 6, de la manzana No. 90, zona No. 2 , dentro de la colonia Los Nogales (antes Poblado Robinson)
Clave catastral	256062006
Superficie	1,288.87 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Suburbano Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	El giro propuesto a realizar es el de "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas" respecto a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040, comprendiendo una granja en la que se realizarán algún tipo de las actividades mencionadas.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis desglosado

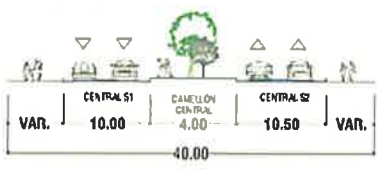
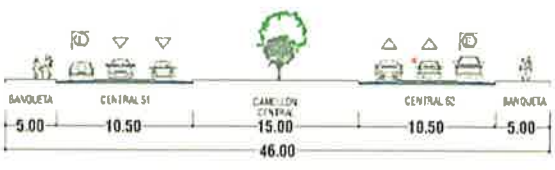
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Mixto Suburbano I a Comercio y Servicios. El uso actual Mixto Suburbano I, por su definición en PDU2040, se define para zonas "con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustrial, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viviendas por hectárea y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas." ... condicionado a garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia, todo esto con fundamento en las definiciones en la Carta Urbana del PDU2040 6ª Actualización. Mientras que el uso propuesto de Comercio y Servicios está destinado para "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano al periférico Vicente Lombardo Toledano, en su entorno inmediato de 500 m de radio se ubican principalmente usos de suelo mixtos predominando particularmente el Mixto Suburbano I, en menor medida se encuentra el uso habitacional H45, siguiendo por usos de Recreación y de Comercio y Servicios, siendo este el de menor presencia en la zona establecida. En torno a 1,000 m de radio, se ubican usos mixtos principalmente el Mixto Suburbano I, seguido por usos de Recreación y Deporte, Industria de Bajo Impacto, en menor medida se encuentra el uso Mixto Moderado, seguido por usos habitacionales como el H45 y H60, así como usos de Comercio y Servicios, Equipamiento General y Mixto Intenso, siendo este el de menor presencia en la zona establecida. Se encuentran pocos usos destinados a comercio y servicios dentro de la zona de estudio.	┐
1.3	Compatibilidad	Para la actividad propuesta de una granja con giro propuesto, "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas" la compatibilidad con el uso de Comercio y Servicios es PERMITIDA;	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto urbano/arquitectónico en el documento, más se muestran fotografías del predio y sus condiciones previas antes de obtener la Licencia de Construcción y realizar la acción urbana.	☑
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 5% Fuente: IMPLAN Chihuahua, restitución planimétrica 2020.	┐
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 Concordia en el área a 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
3.2	Escurrecimientos	Existe presencia de escurrimientos dentro del área de influencia de 500 m y dos más cruzan dentro del área de 1,000 m.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	Se encuentra un escurrimiento en el área de influencia de 1,000m en un tramo del arroyo Concordia, el cual no cuenta con revestimiento en su cauce. 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	┐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.3	Gasoducto	Se identifica una línea de transporte de gas, esta y su respectiva salvaguarda atraviesan los radios de influencia de 1,000 y 500 metros, el predio de estudio no es afectado directamente. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
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	Se identifica que en el periférico Vicente Lombardo Toledano es una vialidad con transporte de materiales peligrosos debido a que en la calle Sierra Azul se ubica un establecimiento dedicado a la recolección, transporte residuos peligrosos y tratamiento de suelos contaminados con hidrocarburos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☑
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 1,000 metros se tiene mayormente una cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% y en ciertas zonas se perciben porcentajes del 40-60%. Fuente: INEGI, Datos del Censo de Población y Vivienda 2020. El estudio señala que el predio no cuenta con el servicio, el estudio indica que el servicio se proveerá mediante una cisterna con capacidad de 5 m³ y su respectiva infraestructura de tendido para las necesidades del proyecto. Se recomienda al Dirección solicitar al promotor las gestiones para presentar oportunamente ante los procesos de una acción urbana, la factibilidad de ambos servicios expedido por parte de la JMAS, dada la cercanía de la infraestructura de cabeza localizada aproximadamente entre 400 y 500 metros al predio. Así mismo y en caso de que así lo considere pertinente también podrán ser tomadas en cuenta las soluciones planteadas en el estudio. Con fundamento en lo Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Propuesta especificada en el estudio: - La infraestructura hidráulica: El servicio se proveerá mediante una cisterna con capacidad de 5 m³ y su respectiva infraestructura de tendido para las necesidades del proyecto.	✓
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene mayormente una cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100% y en ciertas zonas se perciben porcentaje de 20-40 y del 0-20 %. Fuente: INEGI, Datos del Censo de Población y Vivienda 2020. El estudio señala que el predio no cuenta con el servicio, se plantea un proyecto de tanque hermético de aguas negras previamente con proyecto aprobado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y su mantenimiento a cargo del propietario del proyecto a través de empresa dedicada a este fin. Se recomienda al Dirección solicitar al promotor las gestiones para presentar oportunamente ante los procesos de una acción urbana, la factibilidad de ambos servicios expedido por parte de la JMAS, dada la cercanía de la infraestructura de cabeza localizada aproximadamente entre 400 al predio. Así mismo y en caso de que así lo considere pertinente también podrán ser	✓

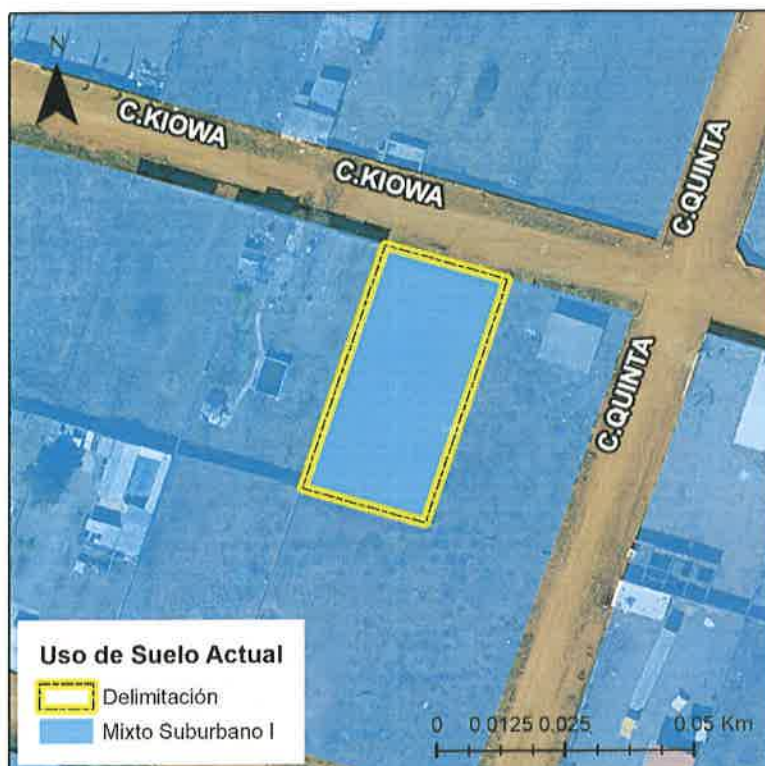
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		tomadas en cuenta las soluciones planteadas en el estudio. Con fundamento en lo Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Propuesta especificada en el estudio: - La infraestructura sanitaria: Se plantea un proyecto de tanque hermético de aguas negras previamente con proyecto aprobado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y su mantenimiento a cargo del propietario del proyecto a través de empresa dedicada a este fin.	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Fuente: INEGI, Datos del Censo de Población y Vivienda 2020. El predio cuenta con el servicio, más no se presume en el estudio algún contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros de este análisis demuestra que existe líneas de conducción del servicio en aproximadamente 200 metros del predio.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroyectos de Jerarquía Urbana	El área de estudio intercepta con la zona de influencia del subcentro Sur en el radio de influencia de 1,000 m del predio.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000m se ubican al menos 2 primarias, un preescolar, dos espacios de hospedaje, dos espacios de alimento y bebida y un espacio de servicios urbanos.	☐
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, el estudio señal las condiciones de la C. Kiowa, las cuales son de baja consolidación al no contar con pavimento, guarniciones o banquetas.	☐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de primer orden el Perif. Vicente Lombardo Toledano y la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II, de ahí en adelante las vialidades de acceso al predio son caminos sin algún recubrimiento, estas son La calle Sierra El Puma / Riverside, la Calle Quinta y la C. Kiowa siendo esta última en la que se encuentra el predio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta las secciones de la calle Kiowa, proponiendo una banqueta de 1.5 m y un arroyo de calle de 12 m dejando un total de calle de 15 m. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: CALLE KIOWA  70C - 70C'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO C. SIERRA LAS PAMPAS A CARR. CHIHUAHUA - AQUILES SERDAN 33A - 33A'  BLDV. JUAN PABLO II AV. CARLOS PACHECO A ACCESO AEROPUERTO INTERNACIONAL 199 - 199'  C. SIERRA EL PUMA / RIVERSIDE BLVD. JUAN PABLO II A C. SIERRA MADRE ORIENTAL 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1,000m se ubican al menos 2 primarias, un preescolar, dos espacios de hospedaje, dos espacios de alimento y bebida y un espacio de servicios urbanos. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 5 de Bomberos y la Comandancia Sur de policía toman un tiempo aproximado de respuesta de 12 minutos en una distancia de 7.2 km, desde la Av. Carlos Pacheco Villa, siendo por la Av. Juan Pablo II, hasta el Periferico Lombardo Toledano, la C. Sierra Magisterial y la C. Kiowa, que da acceso directo al predio. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro toma un tiempo de respuesta máximo de 22 min. Minutos recorriendo una distancia de 14.1 km, con una ruta partiendo de la Av. Prolongación Teófilo Borunda, tomando la vialidad Sacramento, Perif. Lombardo Toledano, la C. Sierra Magisterial y la C. Kiowa, que da acceso directo al predio. 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 1,000 metros 87 unidades económicas, con un mínimo de personal ocupado de 667 personas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, estética taquería y tortería. El sector predominante es el de servicios 47%, seguido por comercio 41% e industria 17%. El índice de desarrollo económico es de 0.37, 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 1,454. Distribución por sexo; 50.35% hombres y 49.65% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 204 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros; Viviendas totales 13,478. Rango de densidad de 0 hasta 104 viv/ha. 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

Infraestructura

