

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/014/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Calle Arco del Cesar N. 17301 y 17303"**, sobre los predio identificado con clave catastral 423-087-024 y 423-087-025, ubicados en calle del Arco del Cesar No. 17301 y 17303, en el fraccionamiento Los Arcos II, con una superficie total de 332.1 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H60**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Comercio y Servicios**, se le informa que el estudio **no establece el giro preciso de la actividad a desarrollar, por tanto no es posible analizar y establecer la compatibilidad del uso propuesto**. Sin embargo, este estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 24 y 25 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible de Chihuahua, por tanto, se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su digno cargo. Este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere.

OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre sí, de H60 a Comercio y Servicios. El uso solicitado señala 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..." Carta Síntesis PDU 2040**. Por tanto, se observa que los predios se encuentran sobre una vialidad local y no cumple con lo anteriormente descrito. Dado que se ubican los predios en una calle local y que el uso de suelo actual es H60, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente aplique la nota 3 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades", así como las observaciones de compatibilidad y riesgos para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan a los predios estudiados.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍAOlivia
24/2

17 FEB 2022

RECIBIDO
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

Asunto: respuesta solicitud dictamen

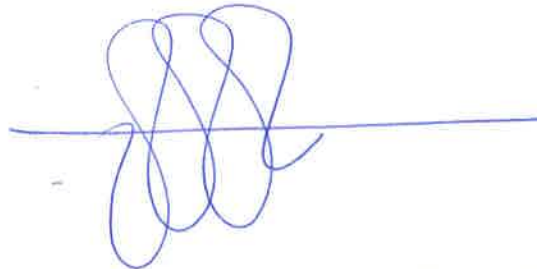
2. La propuesta no establece un giro relacionado a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, lo que dificulta establecer su compatibilidad.

Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, solicitar al promotor definir puntualmente el giro conforme la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, mismo que en caso de ser PERMITIDO, se apruebe y en caso de ser CONDICIONADO se ajuste a cumplir con las notas correspondientes de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.

3. Aledaño al perdió sin afectarlo directamente se ubica una salvaguarda de gasoducto y una zona inundable considerable. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente establezca los acuerdos entre promotor y autoridades correspondientes para la mitigación de riesgos hidrometeorológicos y antropogénicos.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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



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

En relación con su oficio No. DASDDU 185/2022, mediante el cual solicita dictamen técnico de estudios de planeación enviados a este Instituto indicando la procedencia o no procedencia de estas, en alcance a similar No. 062/2022 y con fundamento en los Artículo 77 y 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y Artículos 24 y 25 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, correspondiente del estudio denominado **"Calle Arco del Cesar N. 17301 y 17303"**, en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H60**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Comercio y Servicios**, por este medio me permito informar a usted que dicha **solicitud no establece el giro preciso de la actividad a desarrollar, por tanto no es posible analizar y establecer la compatibilidad del uso propuesto.** No obstante, este Instituto le remite las siguientes observaciones mismas que podrán ser atendidas en adición a las que se sirva emitir esa Dirección a su digno cargo.

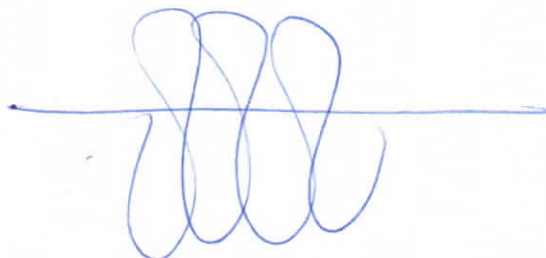
OBSERVACIONES TÉCNICAS

1. Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre sí, de H60 a Comercio y Servicios. El uso de suelo solicitado se define 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..." de acuerdo con el PDU2040.** Por tanto, se observa que los predios se encuentran sobre una vialidad local y no cumple con lo anteriormente descrito. Dado que se ubican los predios en una calle local y que el uso de suelo actual es H60, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente aplique la nota 3 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades".

2. **La propuesta no establece un giro relacionado a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, lo que imposibilita establecer su compatibilidad.** Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, solicitar al promotor definir puntualmente el giro conforme la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



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

JAPS/ADQCH

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, Subdirector de Programación Urbana.

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

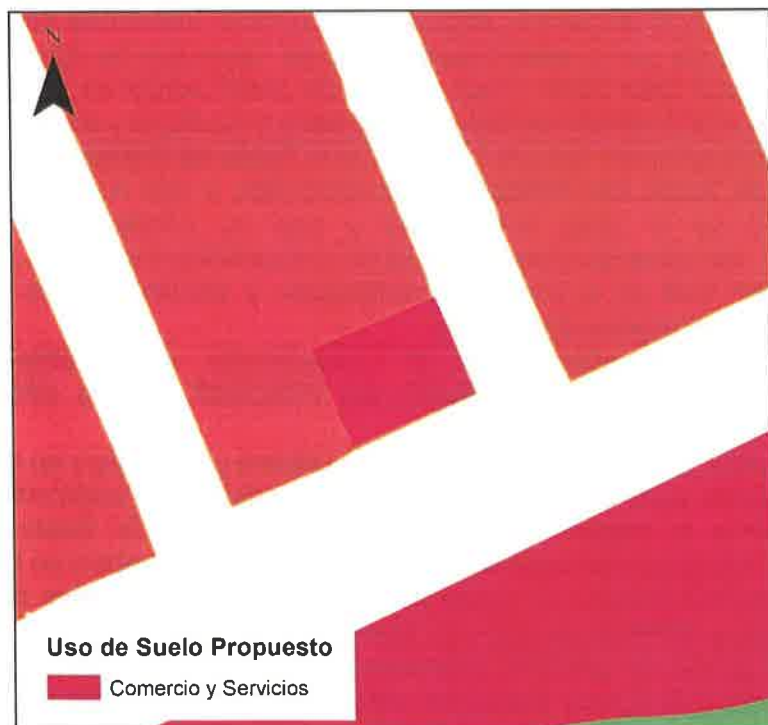
FICHA INFORMATIVA
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/014/2022
Tipo solicitud	Modificación menor
Nombre del estudio	Calle Arco del César No.17301 y 17303
Localización	Calle Arco del César No.17301 y 17303, fraccionamiento Los Arcos II.
Clave catastral	423087024 y 423087025
Superficie	126.00 y 206.10 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tienda de conveniencia y usos complementarios
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo Ingreso

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1	Propuesta	Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre si (332.1 m2), de H60 a Comercio y Servicios. El uso solicitado señala son <i>"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..." Carta Síntesis PDU 2040.</i> Por tanto, se observa que los predios se encuentran sobre una vialidad local y no cumple con lo anteriormente descrito. Dado que se ubican los predios en una calle local y que el uso de suelo actual es H60, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente aplique la nota 3 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades", así como las observaciones de compatibilidad y riesgos para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan a los predios estudiados.
1.3	Compatibilidad	La propuesta no establece un giro relacionado a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, lo que dificulta establecer su compatibilidad. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente; Solicitar al promotor definir puntualmente el giro conforme la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, mismo que en caso de ser PERMITIDO, se apruebe y en caso de ser CONDICIONADO se ajuste a las notas correspondientes de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.
6	Riesgos	Aledaño al perdió sin afectarlo directamente se ubica una salvaguarda de gasoducto y una zona inundable considerable. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente establezca los acuerdos con las autoridades correspondientes para la mitigación de riesgos hidrometereológicos y antropogénicos.

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

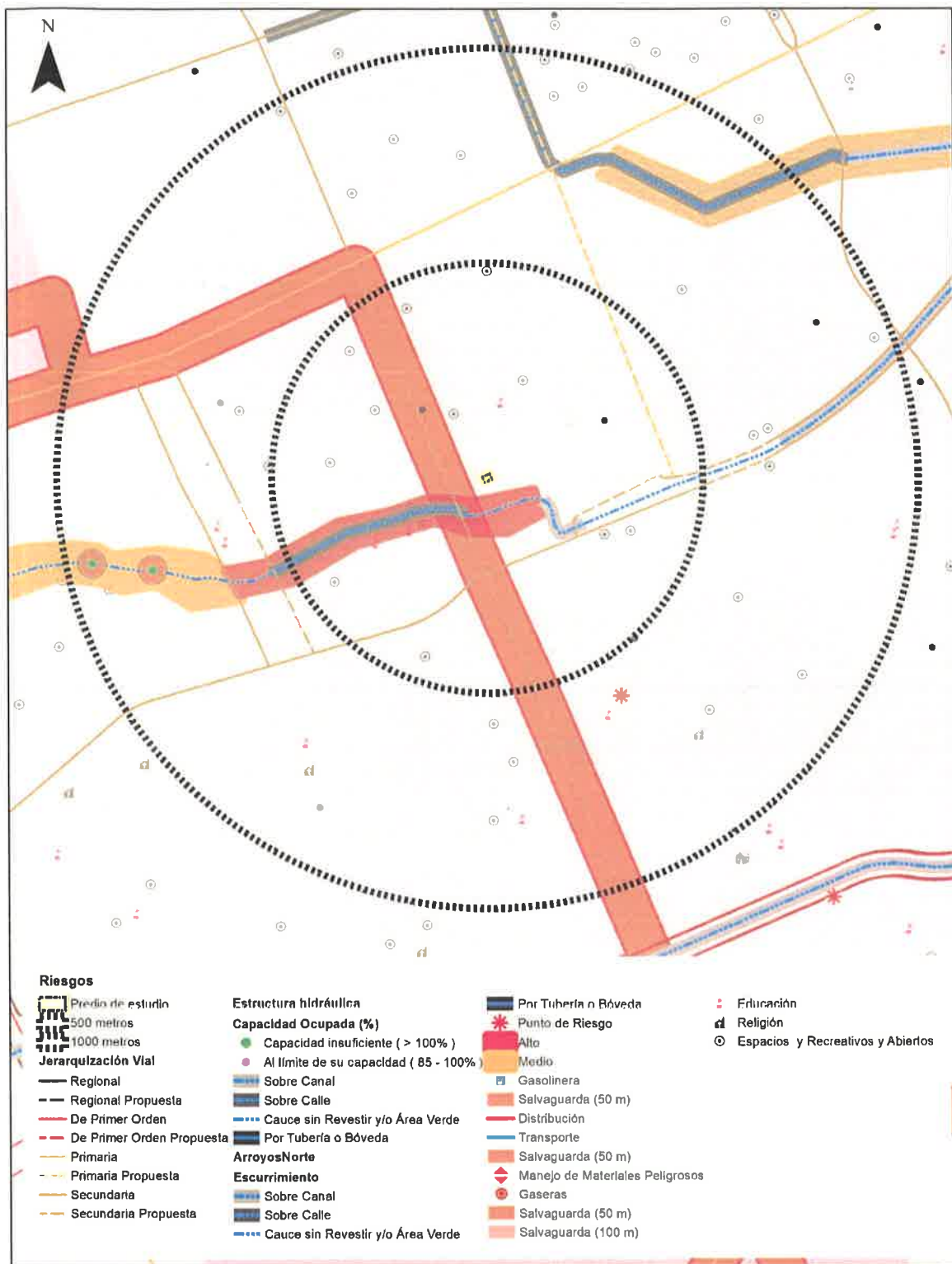
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

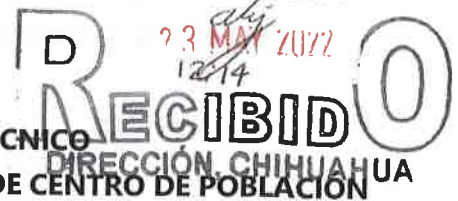
- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Riesgos



ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

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



CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Calle Arco del Cesar" sobre un predio con claves catastrales **423087024 y 423087025**, en una superficie total de **126.00 y 206.10 m²**, ubicado en **Calle Arco del César No. 17301 y 17303, fraccionamiento Los Arcos II**, 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 **Habitacional H60** 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, 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. Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre si (332.1 m2), de H60 a Comercio y Servicios. El uso solicitado señala 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..." **Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población PDU2040**. Al respecto los predios se ubican sobre una vialidad local y se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en caso de considerarlo pertinente, aplique la nota

3 de la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades"**.

Compatibilidad

2. Se menciona en general la intención de promover una Tienda de Conveniencia y usos Complementarios.

Conforme la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040 para el giro "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m²" **la compatibilidad con el uso propuesto es PERMITIDA**, para el giro o "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m² hasta 300 m²" **la compatibilidad con el uso propuesto es CONDICIONADA**, a las notas 3) Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.

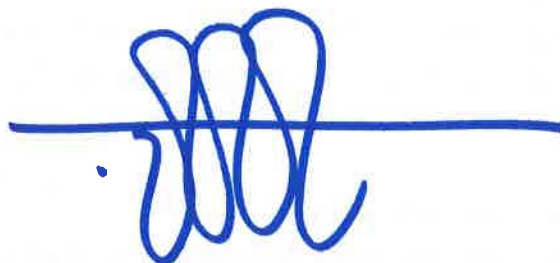
Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.

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

JAPS /ADQCH

C.C.P. Archivo

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

FICHA INFORMATIVA

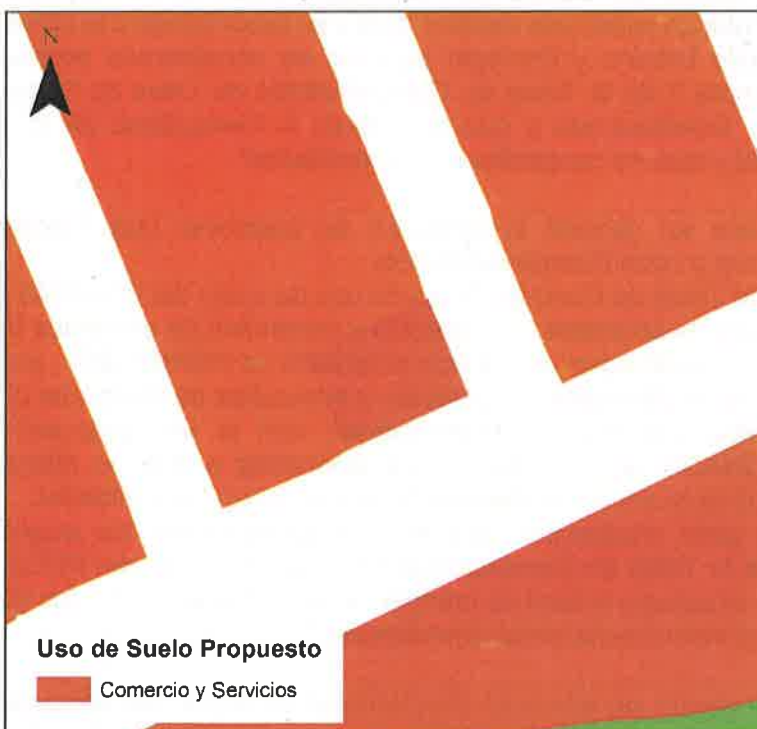
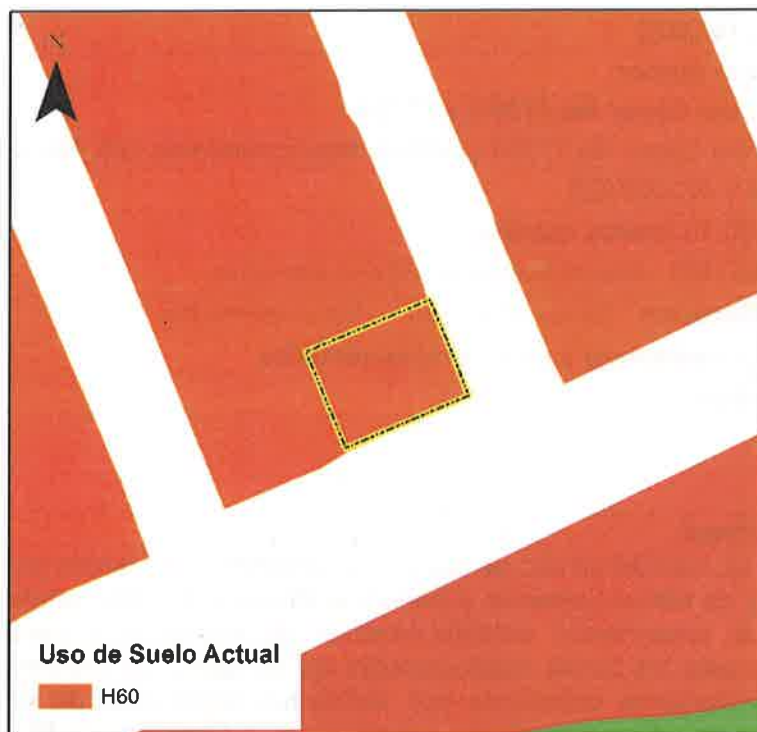
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/014/2022
Tipo solicitud	Modificación menor
Nombre del estudio	Calle Arco del César No.17301 y 17303
Localización	Calle Arco del César No.17301 y 17303, fraccionamiento Los Arcos II.
Clave catastral	423087024 y 423087025
Superficie	126.00 y 206.10 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tienda de conveniencia y usos complementarios
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo Ingreso

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1	Propuesta	Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre si (332.1 m2), de H60 a Comercio y Servicios. El uso solicitado señala 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..." Conforme al Plan de Desarrollo Urban del Centro de Población PDU2040. Al respecto los predios se ubican sobre una vialidad local y se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en caso de considerarlo pertinente, aplique la nota 3 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades".
1.3	Compatibilidad	Se menciona en general la intención de promover una Tienda de Conveniencia y usos Complementarios. Conforme la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040 para el giro "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2" la compatibilidad con el uso propuesto es PERMITIDA , para el giro o "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2" la compatibilidad con el uso propuesto es CONDICIONADA, a las notas 3) Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades. Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.
6	Riesgos	Aledaño al perdió sin afectarlo directamente se ubica una salvaguarda de gasoducto y una zona inundable considerable. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente establezca los acuerdos con las autoridades correspondientes para la mitigación de riesgos hidrometereológicos y antropogénicos.

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

