

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:

"José Tamborel 2800" sobre un predio con clave catastral **250-006-019**, en una superficie total de **860.63 m²**, ubicado en **Calle José Tamborel No. 2800, Colonia Dale, Chihuahua, Chih.**, considerado como un **predio subutilizado** 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 H35** 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 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 Habitacional**, se define por el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el **uso propuesto Comercio y Servicios (Tipo 2)**, 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, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

Compatibilidad

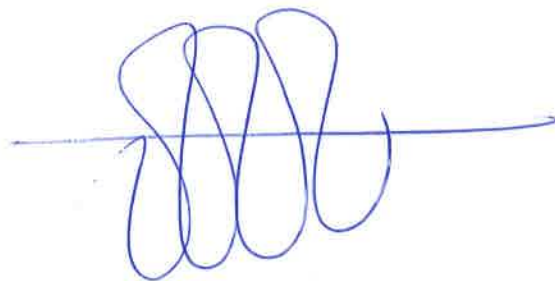
2. Para el giro y uso propuesto, **Restaurante-Bar, Bares, Centros Nocturnos, Salón de eventos y Salón de Fiestas**", siendo un establecimiento tipo **"Salón de eventos"**, la compatibilidad con el **uso Comercio y Servicios es PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo del PDU2040**.

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 /micp

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

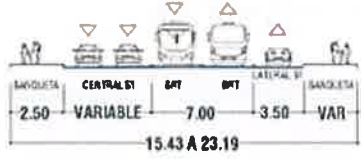
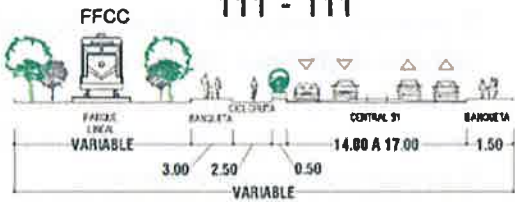
No. Oficio Solicitud DDUE	DADDU/699/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	José Tamborel 2800
Localización	Calle José Tamborel No. 2800, Colonia Dale, Chihuahua, Chih.
Clave catastral	250-006-019
Superficie	860.63
Usos de suelo actual	Habitacional H35 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	"patio para eventos y fiestas"
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	El uso actual Habitacional, se define por el PDU2040 como, "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60 permite de 26 a 35 vivi/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios 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, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur de la ciudad, cercano a la vialidad CH-P, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, también el uso de Mixto Intenso, comercio y servicios, equipamiento general. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H60, equipamiento en general y mixto intenso, mixto moderado, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte y uso industrial.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto Restaurante-Bar, Bares, Centros Nocturnos, Salón de eventos y Salón de Fiestas ", siendo un establecimiento tipo "Salón de eventos" , la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El estudio presenta una planta arquitectónica de la propuesta para el salón de eventos.	☐
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 El Chamizal en el área de influencia de 1000 metros al predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla El Rejón y la Falla Cerro coronel + Cerro Grande en el área de influencia de 500 metros al predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4.3	Erosión	Se observa que dentro del área de influencia de 1000 metros al predio atraviesa la una zona de erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa que dentro del área de influencia de 500 metros al predio entra una zona de riesgo alto. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐

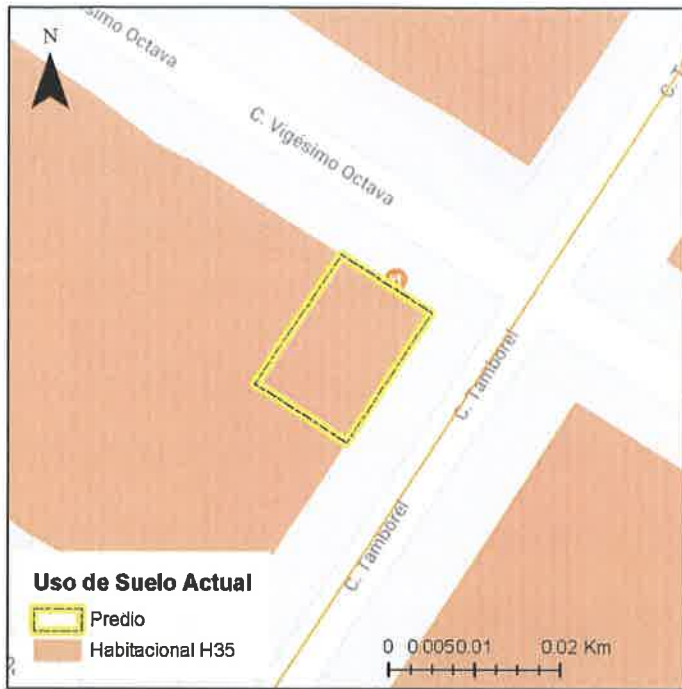
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa el paso de un gasoducto en el área de influencia de 1000 metros al predio Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observa 2 gasolineras en el área de influencia de 1000 metros al predio Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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 cuenta con el servicio. El promotor presume número de contrato o099421-0, con clase de usuario de Casa Habitación.	☐
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 cuenta con 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 29 escuelas, 8 espacios recreativos y 86 industrias manufactureras, 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 primarias CH-P, integrándose con las calles locales E. Urueta y calle 28 para interceptarse con la calle José Tamborel y acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus sesiones son entre 10 y 12 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 75 - 75'  AV. MELCHOR OCAMPO PSO. SIMON BOLIVAR A C. MELCHOR GUASPE 111 - 111'  VIALIDAD CH-P C. 120 A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS 254 - 254'  C. JOSE TAMBOREL C. 38 A VIALIDAD CH-P 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 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (3 bachilleratos, 2 colegios privados, 1 escuela de enfermería, 7 primarias, 1 secundaria y 5 jardín de niños), de salud y asistencia social (24, entre ellos, dentistas, consultorios médicos, DIF, Estancias infantiles y 1 hospital), y varios espacios de recreación y deporte (8). Fuente: DENU	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 5 minutos, a 1.7 km de distancia, desde la Calle Urquidi, hacia la C. 12, ingresando a la calle Mariano Samaniego y finalmente a la C. 30. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 3.2 km, con una ruta desde la Calle Ernesto Talavera, ingresando a la C.46 para acceder por la C.30. La ruta de servicio de emergencias de la Delegación de Policías Estación #5, toma como tiempo de respuesta máximo de 10 minutos en 5.1 km con una ruta desde la Av. Mirador, hacia la calle Miguel Ángel Olea, C.34, por la C. 20 de Noviembre, hacia la calle 44 y finalmente accediendo por la C. 30. Fuente: Google Maps, Noviembre 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 612 unidades económicas, con un total de 1,881 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza, comercio al por menor en tiendas de abarrotes y restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas. El sector predominante es el de servicios 51%, seguido por comercio 37% e industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 2500 metros; Población total de 14,694 Distribución por sexo; 47.2% hombres y 52.8% mujeres. Actualizado a mayo de 2022.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 2500 metros; Viviendas totales 6,083. 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 OBSERVACIONES	┐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIONES	┐

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