

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

RECIBIDO
26 JUL 2022
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Zaragoza 701" sobre un predio con clave catastral **225-012-044**, en una superficie total de **300.00 m²**, ubicado en **Avenida Zaragoza N°701, colonia Zaragoza**, 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 **Mixto Moderado** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

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. **Situación de hecho.** El promotor busca regularizar el giro establecido dentro del predio, que con el uso de suelo actual Mixto Moderado, la normatividad urbana vigente no lo cataloga como uso de suelo compatible con su actual actividad, servicios funerarios.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso propuesto, Mixto Intenso se define como "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie

construida debe ser planta baja más dos niveles... se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos", **conforme a la Tabla de Compatibilidad de los Usos de Suelo del PDU2040.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, se menciona en las pág. 5 y 98 del estudio, para promover "Funeraria con servicios de velación y preparación", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidad del PDU2040 como "Servicios funerarios y crematorios" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6), conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040.**

Estudios

4. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante del Estudio de Impacto Urbano Ambiental **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Intenso 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/jeug
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

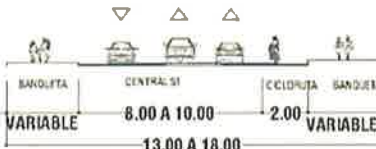
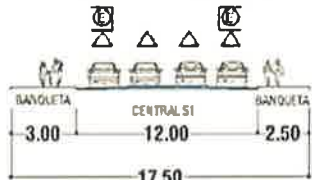
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/428/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Zaragoza 701
Localización	Avenida Zaragoza N°701, colonia Zaragoza
Clave catastral	225-012-044
Superficie	300.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Moderado
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Funeraria con servicios de velación y preparación (pág. 5 y 98)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho.

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 Mixto Moderado, por su definición en PDU2040, se define como "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", mientras que el uso propuesto, Mixto intenso se define como "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... 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 las Av. Vallarta y Av. Tecnológico, en su entorno inmediato a 1000m de radio, se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35 y Mixto Intenso, también los usos Comercio y servicios, Industria de Bajo Impacto y Equipamientos.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, propuesto en las pág. 5 y 98 del estudio, para promover "Funeraria con servicios de velación y preparación", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidad del PDU2040 como "Servicios funerarios y crematorios" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA a un estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (nota 6), conforme a la Tabla de Compatibilidad del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.	☐
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 cuenta con el servicio con el número de contrato o316590.	☐
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 con el número de contrato o316590.	☐
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 con el número de contrato 585090800041.	☐
7.4	Gas Natural	El predio 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 dentro del polígono de Ciudad Cercana.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubica la Av. Tecnológico y Vallarta, donde se encuentran las plazas comerciales Vallarta y San Francisco, además de la planta Nova de Lear, de actividad industrial.	☐
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	Las principales vías de acceso al predio son las vialidades primarias calle Manuel González Cossio, Av. Ignacio Zaragoza y la calle local Velázquez de León.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 83-83', correspondiente a la calle Manuel González Cossio, de jerarquía primaria: 83 - 83'  C. MANUEL GONZALEZ COSSIO AV. DE LAS AMERICAS A C. ARROYO EL MMBRE NOTA: DE AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA SE CONTEMPLA CICLOVIA Sección 203-203', correspondiente a la Av. Ignacio Zaragoza, de jerarquía primaria: 203A - 203A'  AV. IGNACIO ZARAGOZA AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA 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 (27 escuelas), servicios urbanos (8), de asistencia social (16), salud (1), centro religioso (5), cultura (1) y de recreación y deporte (4). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos a lo largo de 3.6km, recorriendo la Av. Washington, Av. Americas, Av. JoséMaría Iglesias y Av. Zaragoza. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 2 km, con una ruta desde la Av. Juan Escutia, Av. Vallarta y	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		privada De Mora. Mientras que de regreso toma como máximo 6 minutos de traslado. 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 945 unidades económicas, con un total de 7,555 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Reparación mecánica en general de automóviles y camiones y Banca múltiple. El sector predominante es el de seguido por comercio 36%, servicios 55% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, 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 de 1000 metros; Población total de 16,654 habitantes. Distribución por sexo; 47.2% hombres y 52.8% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 1585 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 50 a 100 hab/ha, seguido de los rangos entre 201 a 400 hab/ha. 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 1000 metros; Viviendas totales: 6,871. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 35 a 45 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a 283 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a 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	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante del Estudio de Impacto Urbano Ambiental conforme a la definición del uso de suelo Mixto Intenso del PDU2040.	☒

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