

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

RECIBIDO
15 FEB 2023
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez" sobre **un predio** con clave catastral **178-001-003**, en una superficie total de **875.00 m²**, ubicado en **Calle 24 No. 1901, esquina con Calle Tokio, de la Col. Fuentes del Santuario**, 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 H25** 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 en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 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”.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, “Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m²” **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDO, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos 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:



DRA. IREYLI ZULUAMY IRACHETA LARA

**SUBDIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE
CHIHUAHUA, EN AUSENCIA DEL DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE
CHIHUAHUA.**



CRHV/IZIL/AQCH /hva

C.C.P. Archivo

“2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa”

“2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua”

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

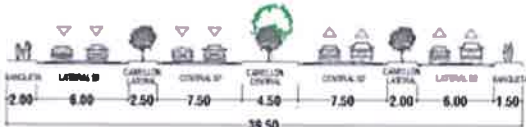
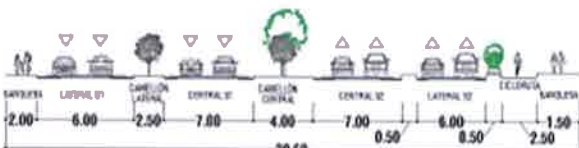
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/095/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	CC 178-001-003 Elizondo Ramírez
Localización	Calle 24 No. 1901, esquina con calle Tokio, de la Col. Fuentes del Santuario
Clave catastral	178-001-003
Superficie	875.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes: El promotor menciona que tiene Licencia de Construcción (pág.76 del estudio, respectivamente)

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 en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 13 a 25 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 centro de la ciudad, cercano a la Av. Mirador en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H25 y H12, también el uso de comercio y servicios, mixto moderado, en menor dosificación habitacional H45, recreación y deporte y reserva en área estratégica. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H12 y H35 recreación y deporte, equipamiento en general y mixto moderado, comercio y servicios, corredor de alto impacto, en menor dosificación,	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		habitacional H45 y H60+, vivienda densidad baja, nodo barrial, nodo urbano y corredor patrimonial.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDO. Según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo 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	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 Plaza de Toros, La Cantera y el Río Chuvíscar, en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 a el arroyo Plaza de Toros en el área de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa en su entorno inmediato de 500 metros una zona de gasoducto. 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	Se observa 2 gasolineras en su entorno inmediato de 1000 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	Se observa 1 establecimiento de Manejo de Materiales Peligrosos en su entorno inmediato de 1000 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 número de contrato 3830636000009, Clave: Lote Baldío, Medidor: 1310029946	☐
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 número de contrato 3830636000009, Clave: Lote Baldío, Medidor: 1310029946	☐
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	En el área de influencia de 500 metros el predio tiene cobertura de gas natural. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	En el área de influencia a 1000 metros se ubica el polígono del Centro Histórico y los Polígonos de actuación Palomar-Mirador y el Plan Maestro San Felipe.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 5 guarderías, 1 asilo, 5 primarias, 4 secundarias y 4 educación media, 6 centro de culto, 20 espacios recreativos y 3 servicios de salud 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.	
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 las vialidades de Primer Orden de la Avenida Teófilo Borunda Ortiz; en jerarquía vial Primaria el Boulevard Antonio Ortiz Mena y Avenida Mirador; en jerarquía vial Secundaria la calle Presa El Granero, la calle Lisboa, la calle 24 y la calle María Luisa.	☐
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: 237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO 237 - 237'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		361C - 361C'  AV. MIRADOR C. RIO DE JANEIRO A C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON 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 administración pública (2), servicios urbanos (3), asociaciones (4), comercio (1), comunicaciones (1), cultura (6), educación (31), recreación (1), asistencia social (15), salud (4), guardería (6). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
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 11 minutos, a 3.6 km de distancia, desde la Calle 4ª, Calle 20 de Noviembre, Av. Mirador, Calle Niños Heroes y Calle 24. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 3 minutos, en 0.85 km, con una ruta desde la Calle Guadalupe, Calle Presa Falcón y Calle Tokio. La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia Zona Sur toma un tiempo máximo de respuesta de 16 minutos, a 8.0 km de distancia, desde la Av. Carlos Pacheco Villa, Av. Prolongación Teófilo Borunda, Calle María Luisa, Calle Presa Falcón y Calle Tokio. Fuente: Google Maps, Febrero 2023 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 se encuentra 766 unidades económicas, con un total de 4,165 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, consultorios dentales y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 66%, seguido por comercio 26% e industria 7%.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El índice de desarrollo económico es de 0.41, 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 1000 metros; Población total de 9,578 Distribución por sexo; 46.8 % hombres y 53.2 % mujeres. 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 4,026 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