

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

RECIBIDO
06 DIC 2022

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Parque de Mesones - Lote 3" sobre un predio con clave catastral **404-194-001**, con una superficie total de **882.76 m²**, ubicado en **calle Parque de Mesones Lote 3, Manzana 109, Fraccionamiento Jardines de Oriente Etapa VI**, 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 **Comercio y Servicios** al uso de suelo **Habitacional H45**.

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.

Antecedentes

1. No omito mencionar, que en el estudio la clave catastral 404-194-001 no coincide con la clave en la base cartográfica de la Subdirección de Catastro publicada en SIGMUN, donde se indica el numero 404-209-003.
2. Además, es importante considerar que el predio en estudio propuesto no se considera en el Atlas de Riesgos, por tanto, no es posible emitir consideración alguna hasta su actualización.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual **Comercio y Servicios**, se define en el PDU2040 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, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles", mientras que el uso propuesto, **Habitacional H45** como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", **conforme al PDU2040**.

Compatibilidad

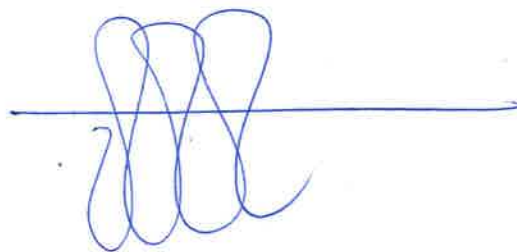
4. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional" **la compatibilidad con el uso H45 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

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.

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

0.
CRHV/JAPS/AQCH /hva
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

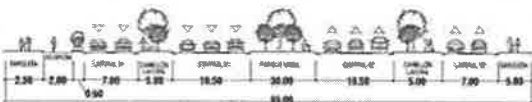
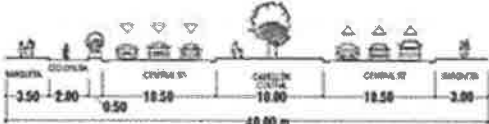
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/746/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Parque de Mesones - Lote 3
Localización	Calle Parque de Mesones Lote 3, Manzana 109, esquina calle Parque de Baixa, Fraccionamiento Jardines de Oriente Etapa VI
Clave catastral	404-194-001
Superficie	882.76 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio Servicios
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45
Giro por establecer	Habitacional
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedente: 1. No omito mencionar, que en el estudio la clave catastral 404-194-001 no coincide con la clave en la base cartográfica de la Subdirección Catastro publicada en SIGMUN, donde se indica el numero 404-209-003. 2. Además, es importante considerar que el predio en estudio propuesto no se considera en el Atlas de Riesgos, por tanto, no es posible emitir consideración alguna hasta su actualización.

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 Comercio y Servicios, se define en el PDU2040 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, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles", mientras que el uso propuesto, Habitacional H45 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", conforme al PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al suroriente de la ciudad, cercano a la Av. Tabalaopa en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45 y H60, comercio y servicios, también el uso de equipamiento general, recreación y deporte, usos industriales y mixtos.	☒
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional" la compatibilidad con el uso H45 es PERMITIDA, conforme a 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 2 al 5%	☒
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 Los Nogales Sur 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	Se observa que, en el entorno de 500 metros, el arroyo Los Nogales Sur es un cauce sin revestir y /o área verde.	☒

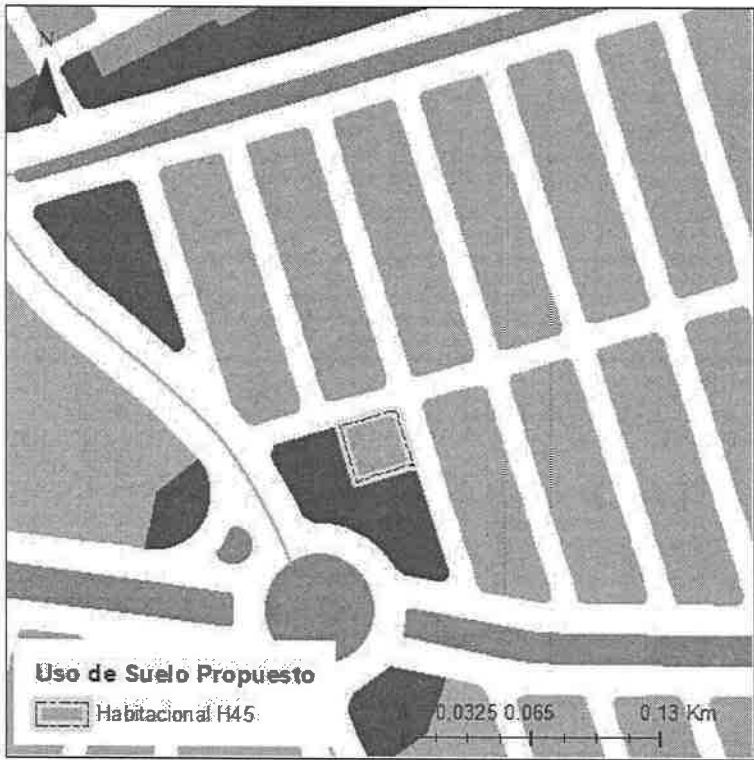
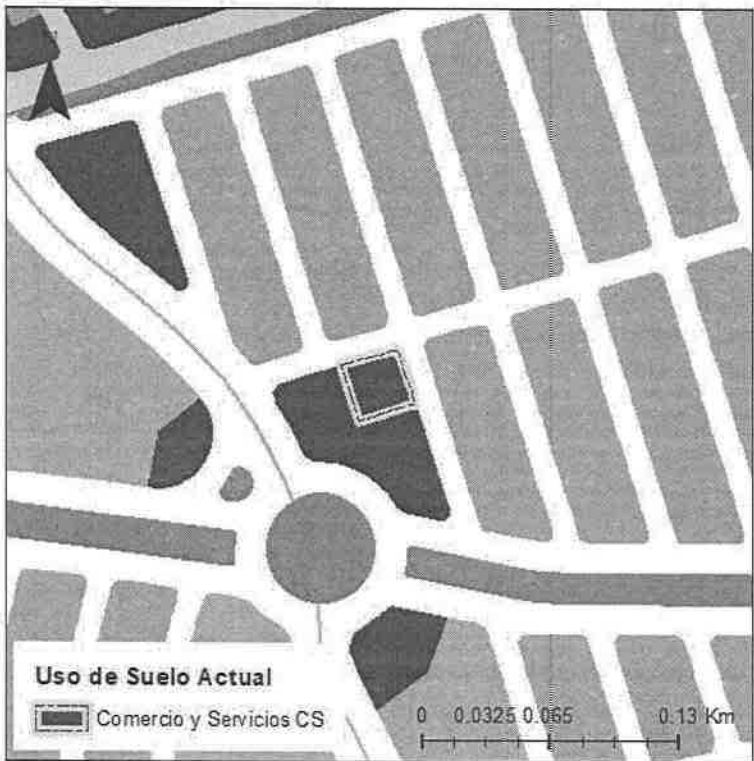
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☒
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☒
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%. Se presenta contrato del servicio con Numero 44/2006 con fecha de 31 de octubre del 2006, por parte de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, que establece el servicio de agua potable, alcantarillado sanitario y servicio de agua recuperada para el Fraccionamiento Jardines de Oriente Etapa VI.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Se presenta contrato del servicio con Numero DC010-037/04 con fecha de 12 de octubre del 2004, por parte de la Comisión Federal de Electricidad, para el suministro de energía eléctrica en el Fraccionamiento Jardines de Oriente Etapa VI.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.1	Macroyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia del Centro Distrital Tabalaopa y el Polígono de actuación Plan Visión Aeropuerto se ubica en el área de influencia a 1000 metros	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 1 primarias, 3 guarderías, 2 espacios recreativos.	☐
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 primarias Monte Alban o bien la Av. H Colegio Militar, integrándose a menos de 50 metros con las calles locales Cruz Gallardo y Erasmo Domínguez para interceptarse con la calle Alejo Muruato y acceder al predio. Se observa que las calles Cruz Gallardo y Erasmo Domínguez no cuentan con pavimento, son de terracería.	☐
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: 1 - 1'  PERIF. FRANCISCO R. ALAMEDA AV. ORIENTE 1 A AV. ORIENTE AEROPUERTO 26 - 26'  AV. PARQUES DE ORIENTE C. 39 A PERIF. FRANCISCO R. ALAMEDA 27 - 27'  AV. EQUIOS AV. ORIENTE 3 A PERIF. FRANCISCO R. ALAMEDA Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 (8) de equipamiento de educación (2 preescolar, 6 primarias), (3) servicios urbanos, (8) de servicios urbanos asistencia social (casa de cuidado diario) y (5) guarderías. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 3 de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 2 minutos, a 0.55 km de distancia, desde la calle Parque de Baixa, calle Parque Central y Av. Quinta Real. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia Zona Sur como tiempo de respuesta máximo de 16 minutos, a 10.3 km con una ruta desde la Av. Carlos Pacheco Villa, Blvd Juan Pablo II para acceder por la Av. Equus. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 21 minutos, en 17.3 km, con una ruta desde la Av. Prolongación Teófilo Borunda, Carretera Chihuahua - Ojinaga para acceder por la Av. Quinta Real. 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 263 unidades económicas, con un total de 544 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, comercio al por menor en minisuper y comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas. El sector predominante es el de servicios 51%, seguido por comercio 43% e industria 6%. El índice de desarrollo económico es de 0.35, 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 1000 metros; Población total de 14,965 Distribución por sexo; 49.6 % hombres y 50.4% 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 5,124. 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	☒
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**
- 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