

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Parques de Oriente" sobre un predio con clave catastral **407-573-016**, en una superficie total de **689.17 m²**, ubicado en **Lote 1B de la manzana 73, del Fracc. Punta Oriente IV**, 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. 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)

2. El uso propuesto **Habitacional**, por su definición en PDU2040, "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 vivi/ha", mientras que el uso actual, **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, primaria y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles"

Compatibilidad

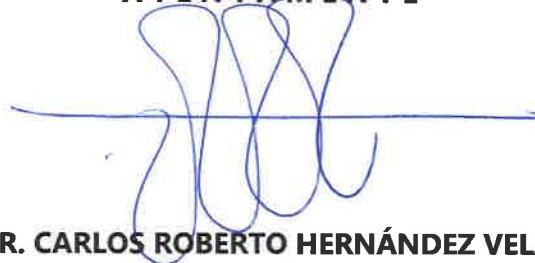
3. Para el giro y uso propuesto, "habitacional" la compatibilidad con el **uso Habitacional H45 es PERMITIDO**, conforme a la **Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040**.

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

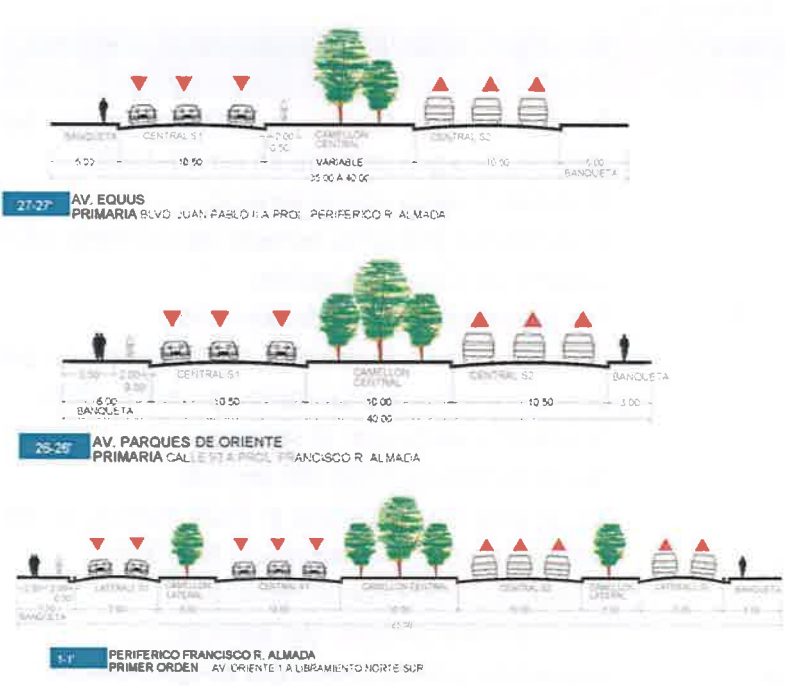
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/717/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Parques de Oriente – LOTE 1B
Localización	Lote 1B de la manzana 73, del Fracc. Punta Oriente IV
Clave catastral	407-573-016
Superficie	689.17 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso 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 propuesto Habitacional, por su definición en PDU2040, zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha”, mientras que el uso actual, 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, primaria y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles”	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 500m Y 1000mde radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45, también el uso de equipamiento general, en menor dosificación recreación y deporte, comercio y servicios.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, “habitacional” la compatibilidad con el uso Habitacional H45 es PERMITIDO.	☒

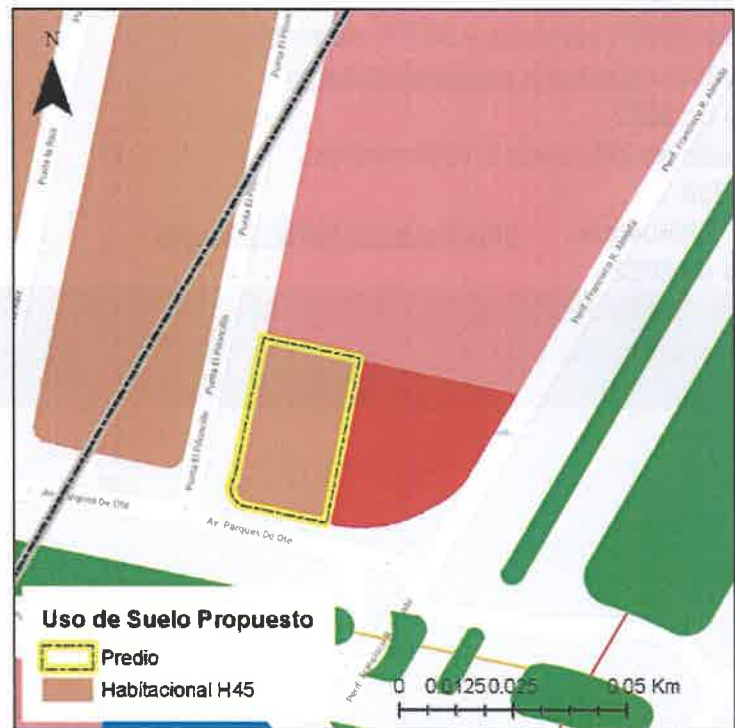
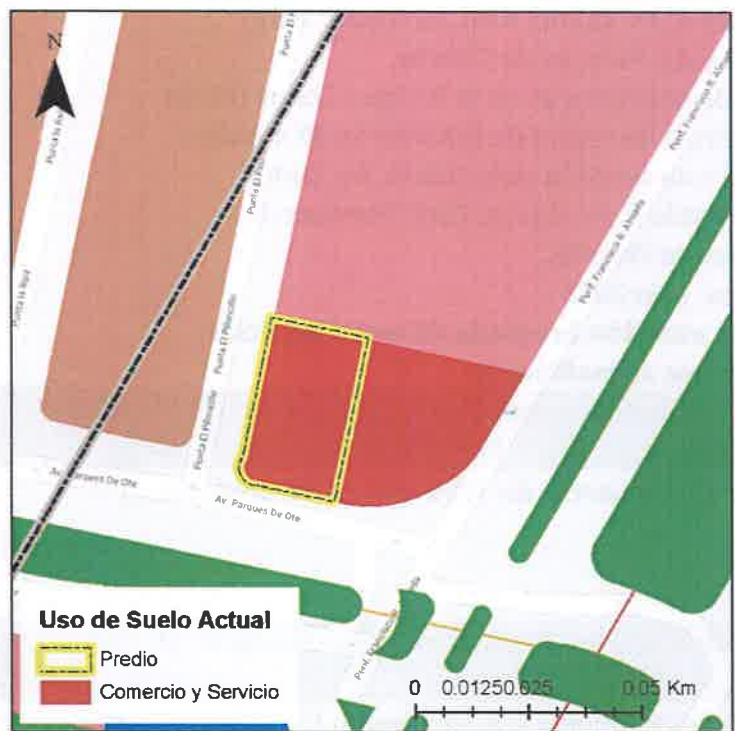
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 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 Cacahuatal, en el área a 1000 metros del 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	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	Escurrecimientos	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	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. El promotor presume número de contrato o52503, con clase de usuario de Casa Habitación. No presenta contrato del servicio.	┐
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 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.	
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 9 escuelas, 4 casas de cuidado diario, 7 espacios recreativos, 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 primarias Av. Equus y Perif. Francisco R. Almada, con las calles locales Av. Parques de Oriente y acceder al predio.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 8 y 10 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:  27.25' AV. EQUUS PRIMARIA BLVD. JUAN PABLO I. A PROX. PERIFERICO R. ALMADA 25.25' AV. PARQUES DE ORIENTE PRIMARIA CALLE 19 A PROX. FRANCISCO R. ALMADA 5.1' PERIFERICO FRANCISCO R. ALMADA PRIMER ORDEN AV. ORIENTE 1 A LIBRAMIENTO NORTE SUR	┐
10	Equipamiento	Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040 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 (9 escuelas), de asistencia social, 4 casa de cuidado diario, guarderías (2), centro religioso (2) y varios espacios de recreación y deporte (7). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	┐
Chi hua hua 10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 8 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 5.4 km de distancia, desde la Av. Quinta Real, Av. Equus, Perif Francisco R. Almada y Av. Parques de Oriente. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 15 minutos, en 11.0 km, con una ruta desde la calle Valle de Los Hongos, Av. Fuerza	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Área, Blvd. Juan Pablo II, Av. Quinta Real, Av. Equus, Perif. Francisco R. Almada y Av. Parques de Oriente. La ruta del servicio de emergencias de la Antigua Comandancia de Policías como tiempo de respuesta máximo de 20 minutos, en 14.9 km, con una ruta desde la calle Cuarta, Av. Carlos Pacheco, Blvd. Juan Pablo II, Av. Equus, Perif. Francisco R. Almada y Av. Parques de Oriente. 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 92 unidades económicas. Fuente: DENU	☐
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 10.794 Distribución por sexo; 49.5% hombres y 50.5% 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 4,358. 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