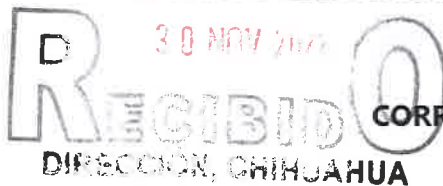


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA





CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Sol de Centauri - Lote1" sobre un predio con clave catastral 407-410-001, en una superficie total de **596.24 m²**, ubicado en **nombre de Calle Sol de Centauri Lote 1, Manzana 10, Fraccionamiento Sol de Oriente Etapa 1**, 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 obstante, no omito mencionar que en el estudio la clave catastral 967-002-010 no coincide con la clave en la base cartográfica de catastro publicada en SIGMUN, donde se indica el numero 407-410-001.
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 PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

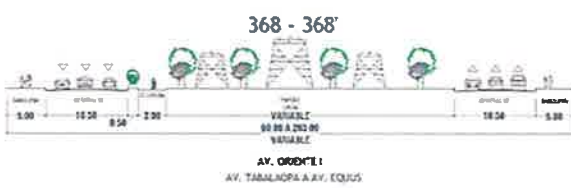
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/721/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Sol de Centauri-Lote 1
Localización	Calle Sol de Centauri Lote 1, Manzana 10, Praderas de Macopin y Praderas de Nebraska, Fraccionamiento Sol de Oriente Etapa 1
Clave catastral	967-002-010
Superficie	596.24 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios
Usos de suelo propuesto	Habitacional H45
Giro por establecer	Habitacional
Tipo de ingreso	Nuevo ingreso Antecedente: - No obstante, no omito mencionar que en el estudio la clave catastral 967-002-010 no coincide con la clave en la base cartográfica de catastro publicada en SIGMUN, donde se indica el numero 407-410-001. - 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 Avenida Central, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45 y comercio y servicios, también el uso de equipamiento general, recreación y deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Unifamiliar" 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 El Cacahuatal en el área a 500 metros del predio, no está canalizado. 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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%.	┐
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%.	┐
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	El predio se ubica dentro del área de influencia del Centro Distrital Tabalaopa y de una Zona de Integración al Desarrollo.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos una guardería.	┐
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 Avenida Central integrándose a menos de 200 metros con la Avenida Praderas de Madagascar para interceptarse con la Calle Praderas de Nebraska 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. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:  368 - 368' AV. ORIENTE I AV. TABALADORA A AV. EQUUS  17 - 17' AV. TABALADORA C. MOYATE A CARIL CHIMILAPA-ALDAMA NOTA: DE C. MOYATE A PERIF. LOMBARDO TOLEDANO NO SE CONTEMPLA COLOVIA  27 - 27' AV. EQUUS AV. ORIENTE I A PERIF. FRANCISCO R. ALMADA 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 (8 escuelas), de asistencia social (4 casas de casa de cuidado diario, y 2 guarderías). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018	☐
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 5 minutos, a 2.9 km de distancia, desde la Av. Quinta Real, Praderas de Alto Veld y Sol de Centauri. La ruta del servicio de mergencias de la Comandancia Zona Sur como tiempo de respuesta maximo de 20 minutos, en 13.6 km con una ruta desde el Blvd Juan Pablo II, Perif. V.L. Toledano para acceder por el Perif. Francisco R. Almada.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 28 minutos, en 19.3 km, con una ruta desde la Av. Prol. Teófilo Borunda, Perif. V.L. Toledano para acceder por Perif. Francisco. R. Almada 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 125 unidades económicas, con un total de 112 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, salones y clínicas de belleza, peluquerías y comercio al por menor en minisúpers. El sector predominante es el de comercios 55%, servicios 37% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.4, 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 10,442 Distribución por sexo; 50% hombres y 50% 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 13,478. 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

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

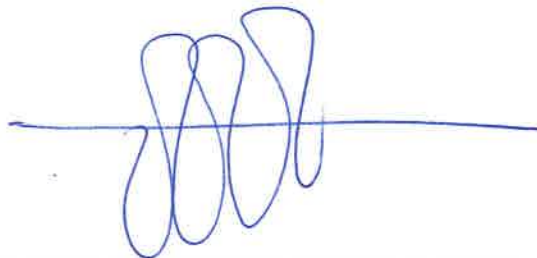
4. Para el giro y uso propuesto, "Habitacional Unifamiliar" **la compatibilidad con el uso H45 es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

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**

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

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