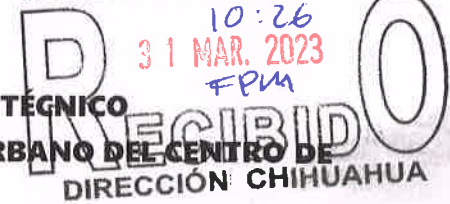


ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados



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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Luis de Angosturas 207 sobre un predio con clave catastral **103-015-005**, en una superficie total de **525.00 m²**, ubicado en **calle Luis de Angosturas No. 207 de la colonia San Felipe del Real II Etapa**, 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 **Habitacional H12** al uso de suelo **Mixto Moderado**.

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. Predio construido con actividad reciente para "clínica geriátrica", cuenta con licencia de uso de suelo negada, oficio AUA 16906/2022 y notificación DDUE/10/796/2022.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. **El uso actual Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el **uso propuesto, Mixto moderado** son "Zona 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. Las plantas bajas deberán

corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos" **...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos".**

La propuesta si se ubica dentro de un ATE, dentro del polígono del Plan Maestro San Felipe.

Compatibilidad

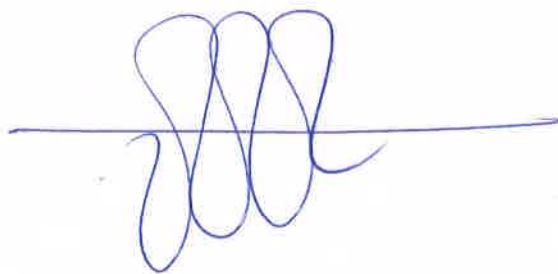
3. Para el giro y uso propuesto, "Consultorios y dispensarios hasta 300m²" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA;** sin embargo, se **condiciona** a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.**

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/IZIL/AQCH /micp

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/180/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Luis de Angosturas 207
Localización	Calle Luis de Angosturas No. 207, de la colonia San Felipe del Real II Etapa.
Clave catastral	103-015-005
Superficie	525.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H12 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Consultorios y dispensarios hasta 300 metros
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Predio construido con actividad Constancia de zonificación AUA 16906/2022 y DDUE/10/796/2022

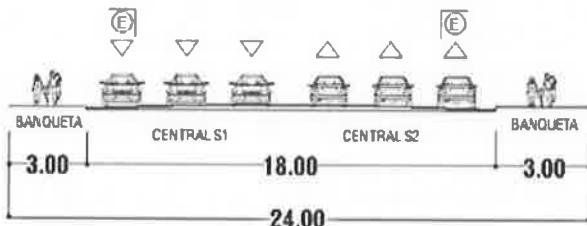
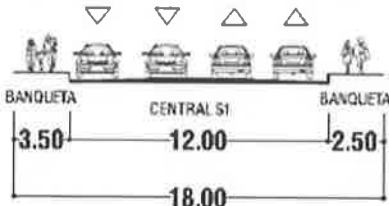
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso Habitacional H12 a Mixto Moderado, por situación de hecho. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto moderado son "Zona 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. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos" ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos".	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La propuesta si se ubica dentro de un ATE, dentro del polígono del Plan Maestro San Felipe, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, cercano al Blvd. Antonio Ortiz Mena, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12 y H25, también usos mixtos y de comercio y servicios, en menor dosificación equipamiento general y recreación y deporte. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H12 y H35, usos mixtos, comercio y servicios, en menor dosificación, equipamiento general y recreación y deporte. Se identifican usos de suelo Mixtos aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Consultorios y dispensarios hasta 300m ² " la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA; sin embargo, se condiciona a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Moderado y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad. 	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 La Cantera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla La Haciendita y la Falla Santa Elena en el entorno menor a 500 metros del predio en estudio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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 el paso de arroyo La Cantera en el área de 1000 metros del predio, el cual se encuentra sobre canal. Fuente: Altas 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	☐

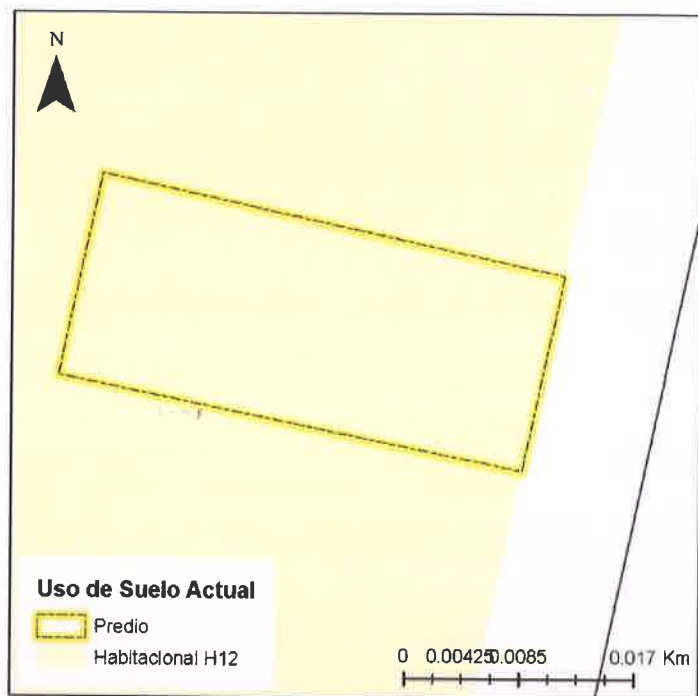
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.7	Gasolineras	En el área de 1000 metros del predio se observa la presencia de una estación de servicio, ubicada sobre Av. Antonio Deza y Ulloa No. 4100. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.8	Manejo 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 no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☐
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.	☐
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. Destaca la presencia de una Línea eléctrica de 115Kva a una distancia aproximada de 650 metros del predio, sobre el recorrido de la Av. De La Canteras. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	☐
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con 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	La propuesta si se ubica dentro del polígono del Plan Maestro San Felipe, así como en el área de influencia del Centro Urbano y Subcentro Poniente.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican varios de los corredores económicos más importantes de la ciudad, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. San Felipe, Av. De la Canteras y Av. División, corredores donde se encuentran instituciones bancarias, super mercados, centros y plazas comerciales, así como diversos equipamientos.	☐
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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades primarias Av. De La Cantera y Blvd. Antonio Ortiz Mena o bien la Av. División del Norte y Av. San Felipe, integrándose a las Av. Traviña y Retes o Av. Antonio de Montes, para interceptarse con la calle local Luis de Angosturas y acceder al predio.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. Luis de Angosturas: Ancho de sección de 13.00m; 9.00m de arroyo de calle y 2.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 342A - 342A'  AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA A AV. SAN FELIPE DEL REAL 348A - 348A'  C. BLAS CANO DE LOS RIOS AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. ANTONIO DE MONTES 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 equipamiento de, administración pública (2 oficinas de Gobierno Municipal y Federal); de Servicios Urbanos 1 gasolinera; 48 escuelas desde nivel preescolar hasta superior, 2 centros religiosos; de asistencia social (6 asilos, 2 atención de enfermedades, 1 casa hogar para menores, 7 grupos vulnerables, 16 guarderías), 2 bibliotecas, 3 librerías, 4 centros de salud y varios espacios de recreación y deporte (80). 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 de respuesta máximo de 7 minutos, a 2.5 km de distancia, desde la Av. George Washington para acceder por la Av. Antonio de Montes; para la ruta de emergencia a la Comandancia de Policía Centro, toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 2.8 km de distancia, desde la Av Juárez, Av. Trasviña y Retes, Av. Melchor Ocampo y acceder al predio por la calle Luis de Angosturas. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana ubicada sobre la Prol. Av. Teófilo Borunda como tiempo de respuesta máximo de 8 minutos, en 3.2 km, con una ruta desde la Calle Guadalupe – Presa del Granero, incorporándose al Blvd. Antonio Ortiz Mena, y la Av. Trasviña y Retes, para acceder al predio por la Calle Luis de Angosturas. Fuente: Google Maps, Noviembre 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 1,173 unidades económicas, con un total de 12,272 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones de belleza, consultorios dentales y bufetes jurídicos. El sector predominante es el de servicios 69%, seguido por comercio 24% e industria 7%. 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.	

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 8,098. Distribución por sexo; 46.3% hombres y 53.7% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, y en menor proporción los rangos entre 50 a 100 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 3,509. Rango de densidad de 0 hasta 60 viv/ha, siendo predominantes los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 4 a 12 viv/ha. 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	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 Moderado en el 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

- 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

