



Chihuahua, Chih., 12 de diciembre de 2023

Oficio 749/2023

Asunto: Solicitud de Dictamen Técnico



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

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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Quinta Carolina 6300" sobre un predio ubicado en **Av. Quintas Carolinas No. 6300, Colonia Nombre de Dios**, clave catastral **238-054-021**, con una superficie total de **435.5570 m²**, 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 H45** 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 de suelo 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".

2. En el estudio página 103 se especifica el uso de suelo de comercio y servicios de Tipo 1, con un lote mínimo de 300 metros, Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.50 y Coeficiente de Utilización del Suelo de 2.00 y demás directrices definidas en la **Tabla de Dosificación de usos de suelo y normatividad para usos especiales y no habitacionales**.

Compatibilidad

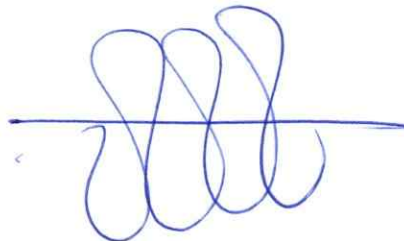
3. Para el giro y uso propuesto, "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la **compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

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:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



JZIL/AQCH /agcg
C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/1116/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio "Quinta Carolina 6300"
Localización	Av. Quintas Carolinas No. 6300, Colonia Nombre de Dios.
Clave catastral	238-054-021
Superficie	435.5570 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de autoservicios con venta de vinos y licores, tipo OXXO.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

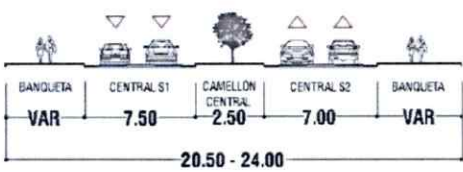
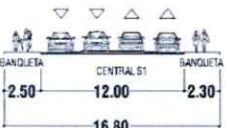
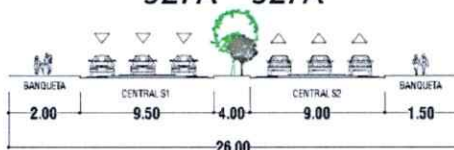
Análisis desglosado

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 H45 permite de 36 a 45 viv/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 noreste de la ciudad, cercano a la Av. Heroico Colegio Militar, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente industriales de bajo y alto impacto, así como microindustria, usos habitacionales H45, H35 y H4, equipamiento en general, usos de preservación ecológica, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte. No se identifican usos de suelo Comerciales aledaños a la zona.	☒
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto "Tienda de abarrotes con venta de cerveza" la compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es PERMITIDO; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒

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 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 Mimbres Sur y el Río Sacramento en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de las Fallas Santa Elena y Sacramento dentro del radio de influencia de 500 y 1,000 metros, respectivamente. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.3	Erosión	Se observa la afectación de un Riesgo por Erosión en el área de influencia de 1000 metros, aproximadamente a 600 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	En el área de influencia de 1000m del predio, sobre el Arroyo El Mimbres Sur se encuentran 2 puntos de Estructura Hidráulica de Capacidad insuficiente (>100%) y 2 Al Límite de su Capacidad (85-100%).	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
5.2	Escurrimientos	Tanto el arroyo El Mimbres Sur y como el Río Sacramento observados en el área a 1000 metros del predio se encuentran en situación de Cauce sin Revestir. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo El Mimbres Sur en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, al menos 2 zonas industriales, ubicadas entre la Av. De Las Industrias y C. 41 (Av. Venceremos), así como la presencia de 5 puntos de Riesgo Bajo dentro de estas zonas. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.2	Servicios Urbanos	La Unidad de Transferencia ubicada en Av. De Las Industrias, esquina con Sicomoro, se encuentra a una distancia aproximada de 950m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.3	Gasoducto	Se observa el paso de una Línea de Distribución del Gasoducto en el sentido de la C. 41 (Av. Venceremos), dentro del área de influencia de 1000m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	Se observa la presencia de una Gasera ubicada sobre la Av. Ignacio Zaragoza, a una distancia aproximada de 261m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de dos estaciones de servicio ubicadas sobre la Av. De Las Industrias y Av. Heroico Colegio Militar, en el área de 1000m del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒

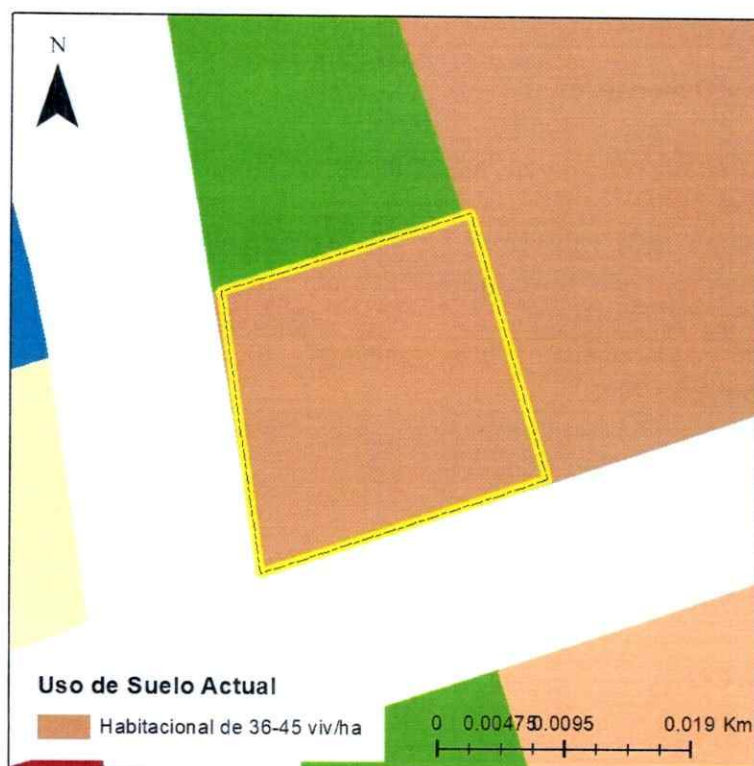
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	La Vialidad Sacramento, la cual se encuentra a 610m aproximadamente del predio en estudio, es considerada como una Ruta de Transporte de Materiales Peligrosos. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
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. 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%. Se destaca que el predio cuenta con cobertura de la Red de agua recuperada. 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%. Se destaca el paso de una línea eléctrica de 115kva sobre la Av. De Las Industrias, a una distancia de 920m del predio en estudio, El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☒
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	El predio se ubica dentro del Polígono de Actuación Nombre de Dios, el cual, su estrategia se basa en la renovación del suelo y aprovechamiento de la capacidad urbana de la zona se da en consecuencia al suelo vacante y a la importancia jerárquica dentro de la ciudad, así mismo, en su interior debe de responder tanto a sus condiciones históricas correlacionadas al sector poblacional en el que se ven inmersos, con especial atención a sus condiciones demográficas, como a sus capacidades de infraestructura, equipamiento, accesibilidad y alto potencial de desarrollo económico.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 6 primarias, 5 preescolar, 1 secundaria y 1 preparatoria, 1 centro de culto, 1 centro de asistencia médica, 16 espacios recreativos, 2 casa hogar, 2 asilos y dos zonas industriales, considerados importantes concentradores de actividad.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. De Las Industrias, Av. H Colegio Militar, Av. Ignacio Zaragoza, o bien Vialidad Sacramento integrándose con las calles locales C. Del Roble, C. Martín Ibarra, C. San Juan para interceptarse con la Av. Quintas Carolinas y acceder al predio.	✓
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: C. San Juan: Ancho de sección de 12.00m; 8.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas. - Av. Quintas Carolinas: Ancho de sección de 14.00m; 10.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 403A - 403A'  AV. SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. BENITO JUAREZ 164A - 164A'  AV. DE LAS INDUSTRIAS/ AV. ALEJANDRO DUMAS AV. AGUSTIN MELGAR A C. CIUDAD CUAUHTEMOC 205A - 205A'  AV. IGNACIO ZARAGOZA AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS 327A - 327A'  AV. HEROICO COLEGIO MILITAR AV. JUAN ESCUTIA A AV. AGUSTIN MELGAR	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 (13 escuelas), salud (1), 1 biblioteca, de asistencia social; casa hogar para menores (5), centro de rehabilitación (3), casa cuidado diario (1), atención de enfermedades (1), casa hogar para ancianos (1) y asilo (1), centro religioso (2), de servicios urbanos (2 gasolineras, 2 gaseras y 1 unidad de transferencia), y varios espacios de recreación y deporte (16).	☒
		Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 1,000 metros 272 unidades económicas, con un total de 5,188 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías, así como servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados. El sector predominante es el de servicios 45%, seguido por comercio 39% e industria 16%. El índice de desarrollo económico es de 0.43, considerado un rango medio.	☒
		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 5,016 Distribución por sexo; 47.7% hombres y 52.3% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 312 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 hab/ha.	☒
		Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 2,138. Rango de densidad de 0 hasta 112 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 4 a 12 viv/ha, seguido por rangos entre 0 y 4 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	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

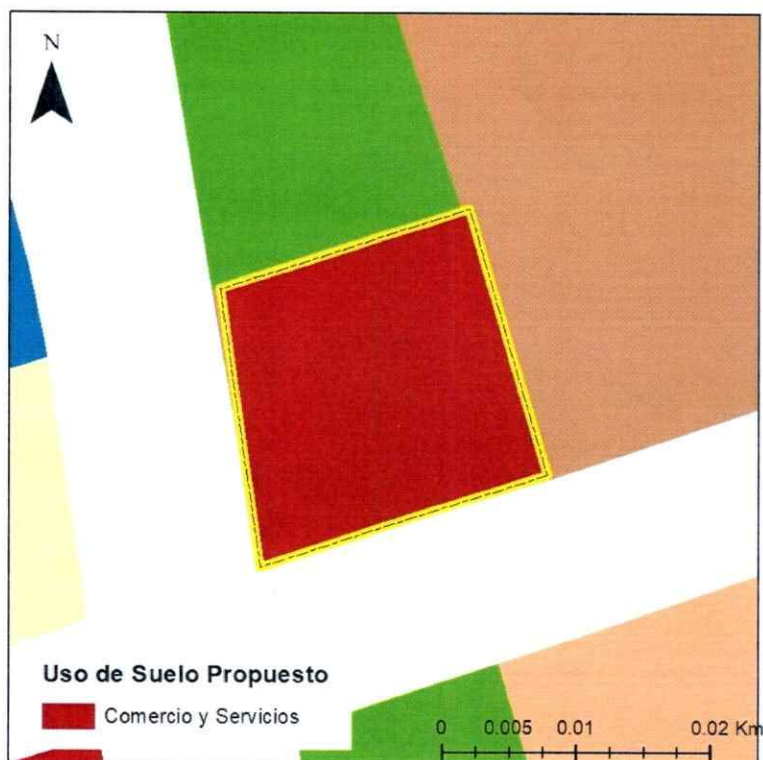
- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

PPC - Nodos

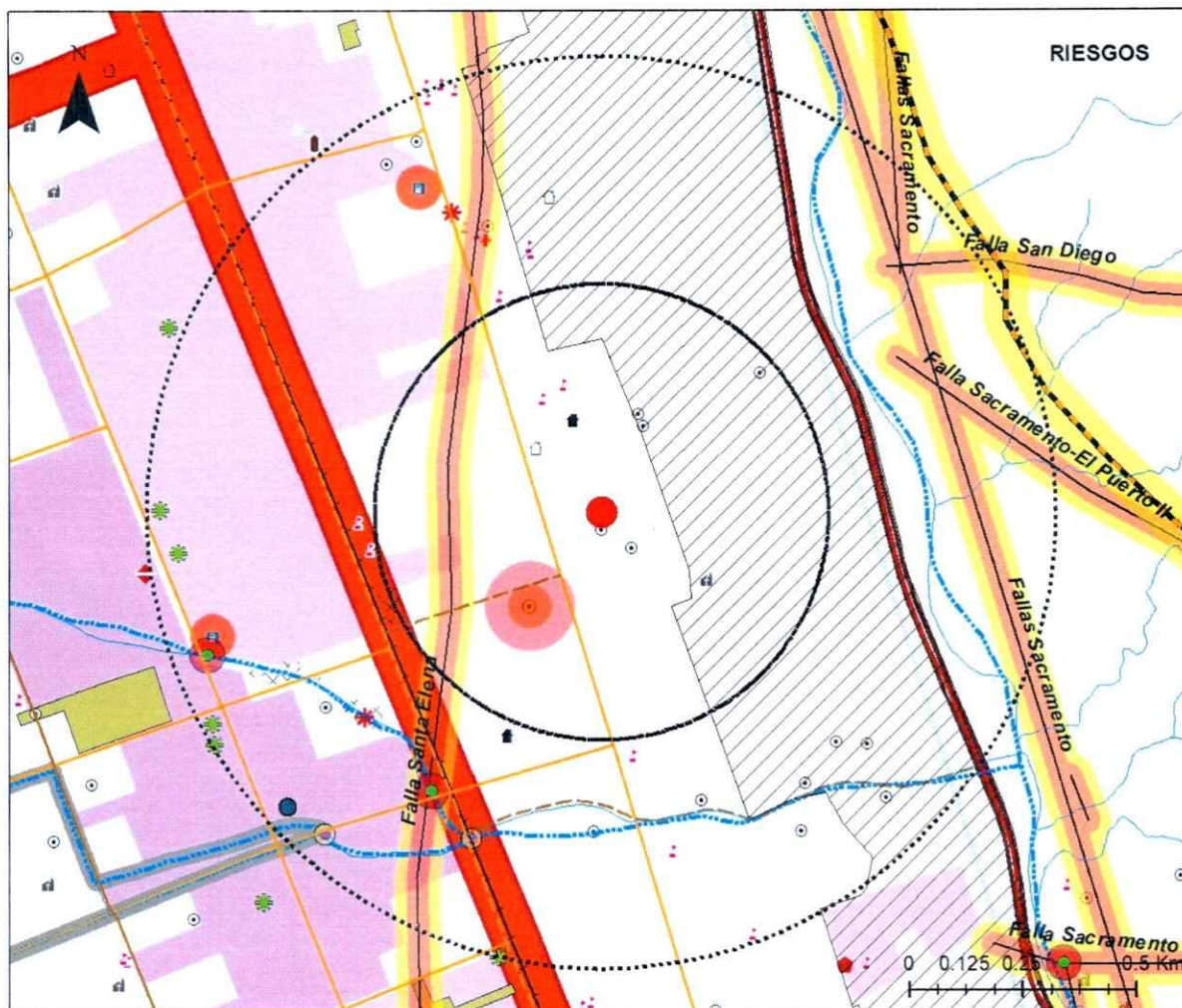
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Via Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta



Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- ★ Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Insutiales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales