

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 DE CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Colegio Palmore" sobre un predio con clave catastral **033-023-004**, en una superficie total de **420.45m²**, ubicado en **Calle Coronado No. 2405 esquina con Calle 26 en la Colonia Santa Rosa**, 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 **Vivienda Densidad Alta** al uso de suelo **Vivienda Servicios Comercios**.

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, 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 **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. Predio subutilizado actualmente. Alojaba un centro de capacitación y enseñanza de idioma inglés, suspendida por pandemia.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso propuesto señala según su definición "Son los usos destinados a las zonas predominantes de comercio y servicios que conservan usos habitacionales, ya sean de tipo unifamiliar o plurifamiliar, así como, de la presencia dosificada de equipamiento compatible con la vivienda. Se presentan en avenidas principales en calles colectoras y en algunos casos dentro de una colonia, esto teniendo en cuenta su correcta compatibilidad. También se agregan algunos usos de equipamiento compatibles con la vivienda." **Tabla de**

Compatibilidad de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro 2004. Nota: Esta definición se publicó en el Plan Parcial del Centro de Población Chihuahua 1999, mientras que en el Plan Parcial del Centro 2004 se menciona que no se modifican los usos del plan anterior mencionado.

Compatibilidad

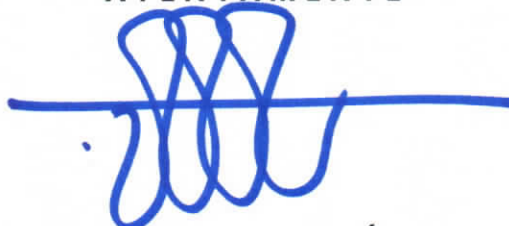
3. Para el uso de suelo Vivienda Servicios Comercios y el giro propuesto "Escuelas primarias y educación básica" **la compatibilidad es CONDICIONADA** a cumplir con las notas **correspondientes al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 1999 y aplicadas a la Tabla de Compatibilidad de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro 2004.**
4. Asimismo, en caso de considerarlo pertinente, recomendamos a la Dirección aplicar las condicionantes en la Tabla de compatibilidad del Plan Parcial del Centro del 2004 las notas 1 "Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes", 2 "Estudio de Impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad publica y o privada, respecto a la construcción de obras necesarias", 3 "Condicionado a que no altere la tranquilidad de la zona habitacional y congestione las vialidades", **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

ADQCH /JAPS

C.C.P. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela** Subdirector de Programación Urbana

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/186/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio Colegio Palmore
Localización	C. Coronado No. 2405 esquina con C. 26 col. Santa Rita
Clave catastral	033023004
Superficie	420.45 m2
Usos de suelo actual	Vivienda Densidad Alta Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Vivienda Servicios Comercios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Escolar (Escuelas primarias y educación básica)
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Predio subutilizado actualmente. Alojaba un centro de capacitación y enseñanza de idioma inglés, suspendida por pandemia.

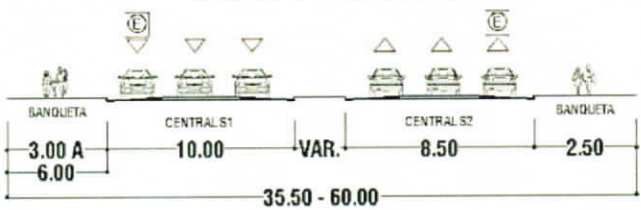
Análisis desglosado

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 de Vivienda Densidad Alta a Vivienda Servicios Comercios. El uso propuesto señala según su definición "Son los usos destinados a las zonas predominantes de comercio y servicios que conservan usos habitacionales, ya sean de tipo unifamiliar o plurifamiliar, así como, de la presencia dosificada de equipamiento compatible con la vivienda. Se presentan en avenidas principales en calles colectoras y en algunos casos dentro de una colonia, esto teniendo en cuenta su correcta compatibilidad. También se agregan algunos usos de equipamiento compatibles con la vivienda." Tabla de Compatibilidad de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro 2004. Nota: Esta definición se publicó en el Plan Parcial del Centro de Población Chihuahua 1999, mientras que en el Plan Parcial del Centro 2004 se menciona que no se modifican los usos del plan anterior mencionado.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en el centro de la ciudad, cercano a la vialidad Díaz Ordaz, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando Vivienda Densidad Alta y Corredor de Impacto, también el uso de equipamiento general, en menor dosificación Vivienda, Servicios y Comercios.	✓
1.3	Compatibilidad	Para el uso de suelo Vivienda Servicios Comercios y el giro propuesto "Escuelas primarias y educación básica" la compatibilidad es CONDICIONADA a cumplir con las notas correspondientes al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 1999 y aplicadas a la Tabla de Compatibilidad de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro 2004. Asimismo, en caso de considerarlo pertinente, recomendamos a la Dirección aplicar las condicionantes en la Tabla de compatibilidad del Plan Parcial del Centro del 2004 las notas 1 "Asegurar la protección de los usuarios en relación a usos impactantes colindantes", 2 "Estudio de Impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad publica y o privada, respecto a la construcción de obras necesarias", 3 "Condicionado a que no altere la tranquilidad de la zona habitacional y congestione las vialidades", conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No 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	SIN OBSERVACIÓN	✓
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 el paso del río Chuvíscar en un radio de influencia de 1000m	✓
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	✓

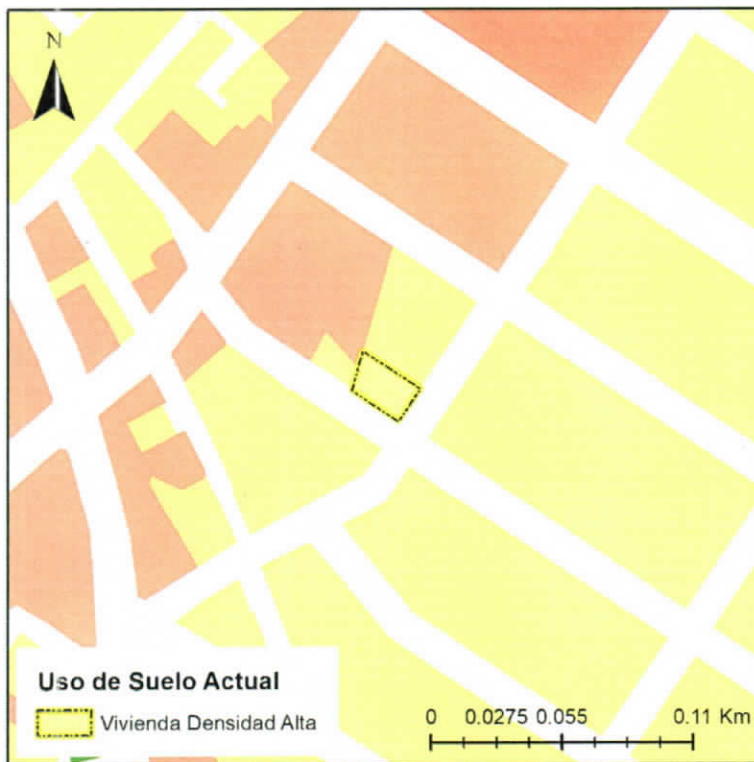
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	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	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observan 2 gasolineras en un radio de influencia de 1000m.	☐
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 contrato debe ser correspondiente a usos de Vivienda, Comercio y servicios.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El contrato debe ser correspondiente a usos de Vivienda, Comercio y servicios.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El contrato debe ser correspondiente a usos de Vivienda, Comercio y servicios.	
7.4	Gas Natural	El predio 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 subcentro Centro dentro del polígono de Ciudad Cercana.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 5 centros educativos, 3 centro de culto, 10 espacios recreativos, 4 hospitales y diversos comercios locales, 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 calles locales 24ª. o bien la calle José Esteban Coronado, integrándose a menos de 50 metros con las calles locales De La Llave y 26ª.	┐
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 secciones son entre 11 y 15 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes: Sección 374A-374A', de jerarquía primaria: 374A - 374A'  C. PRIMERO DE MAYO C. 36 A AV. MELCHOR OCAÑO MANZO Sección 261A-261A', de jerarquía primaria:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		261A - 261A'  AV. CUAUHEMOC C. 16A A BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ Fuente: Anexo Secciones Viales, Sexta Actualización 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 (5 escuelas), 4 hospitales, 9 guarderías, centro religioso (3) y varios espacios de recreación y deporte (10). Fuente: Inventario de equipamiento urbano, IMPLAN 2018	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación de Bomberos 20 de Noviembre, toma un tiempo máximo de respuesta de 5 minutos, se encuentra dentro del radio de influencia de 1000m. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 1.0 km, con una ruta desde la Avenida Teófilo Borunda, c. 32, para acceder por la Calle Ignacio Allende. Fuente: Google Maps, mayo 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 1,351 unidades económicas, con un total de 9,257 personas ocupadas. Las actividades predominantes son consultorios médicos y dentales y estéticas. El sector predominante es el de servicios 73%, seguido por comercio 20% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.40, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 9,272 Distribución por sexo; 47% hombres y 53% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 3,838. Rango de densidad, de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 4.01 a 12 viv/ha, seguido por rangos entre 12.01 y 25 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	┐
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	┐

Uso 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

