

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/014/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Calle Arco del Cesar N. 17301 y 17303"**, sobre los predio identificado con clave catastral 423-087-024 y 423-087-025, ubicados en calle del Arco del Cesar No. 17301 y 17303, en el fraccionamiento Los Arcos II, con una superficie total de 332.1 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H60**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Comercio y Servicios**, se le informa que el estudio **no establece el giro preciso de la actividad a desarrollar, por tanto no es posible analizar y establecer la compatibilidad del uso propuesto**. Sin embargo, este estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 24 y 25 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible de Chihuahua, por tanto, se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su digno cargo. Este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere.

OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre sí, de H60 a Comercio y Servicios. El uso solicitado señala 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..." Carta Síntesis PDU 2040**. Por tanto, se observa que los predios se encuentran sobre una vialidad local y no cumple con lo anteriormente descrito. Dado que se ubican los predios en una calle local y que el uso de suelo actual es H60, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente aplique la nota 3 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades", así como las observaciones de compatibilidad y riesgos para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan a los predios estudiados.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍAOlivia
24/2

17 FEB 2022

RECIBIDO
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

Asunto: respuesta solicitud dictamen

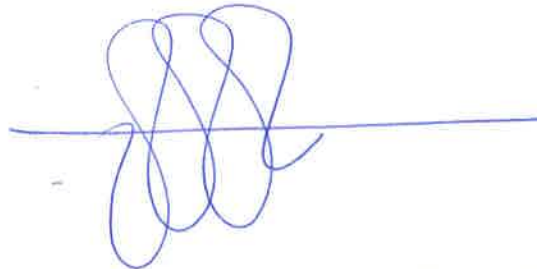
2. La propuesta no establece un giro relacionado a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, lo que dificulta establecer su compatibilidad.

Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, solicitar al promotor definir puntualmente el giro conforme la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, mismo que en caso de ser PERMITIDO, se apruebe y en caso de ser CONDICIONADO se ajuste a cumplir con las notas correspondientes de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.

3. Aledaño al perdió sin afectarlo directamente se ubica una salvaguarda de gasoducto y una zona inundable considerable. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente establezca los acuerdos entre promotor y autoridades correspondientes para la mitigación de riesgos hidrometeorológicos y antropogénicos.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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

ccp. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

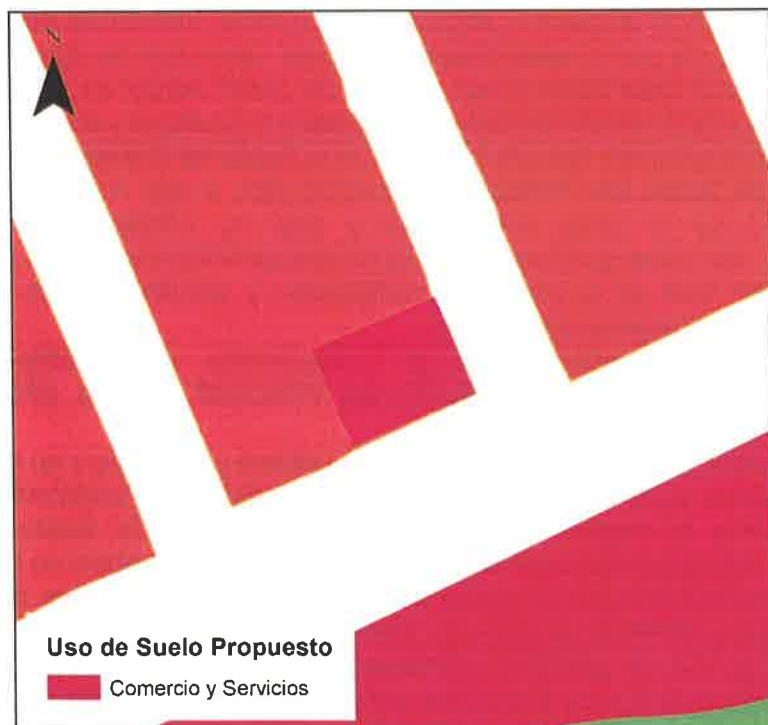
FICHA INFORMATIVA
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/014/2022
Tipo solicitud	Modificación menor
Nombre del estudio	Calle Arco del César No.17301 y 17303
Localización	Calle Arco del César No.17301 y 17303, fraccionamiento Los Arcos II.
Clave catastral	423087024 y 423087025
Superficie	126.00 y 206.10 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tienda de conveniencia y usos complementarios
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo Ingreso

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1	Propuesta	Se solicita un cambio de uso de suelo a dos predios colindantes entre si (332.1 m2), de H60 a Comercio y Servicios. El uso solicitado señala son <i>"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..." Carta Síntesis PDU 2040.</i> Por tanto, se observa que los predios se encuentran sobre una vialidad local y no cumple con lo anteriormente descrito. Dado que se ubican los predios en una calle local y que el uso de suelo actual es H60, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente aplique la nota 3 de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040: "Condicionado a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional y que no congestionen las vialidades", así como las observaciones de compatibilidad y riesgos para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan a los predios estudiados.
1.3	Compatibilidad	La propuesta no establece un giro relacionado a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, lo que dificulta establecer su compatibilidad. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente; Solicitar al promotor definir puntualmente el giro conforme la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040, mismo que en caso de ser PERMITIDO, se apruebe y en caso de ser CONDICIONADO se ajuste a las notas correspondientes de la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.
6	Riesgos	Aledaño al perdió sin afectarlo directamente se ubica una salvaguarda de gasoducto y una zona inundable considerable. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente establezca los acuerdos con las autoridades correspondientes para la mitigación de riesgos hidrometereológicos y antropogénicos.

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

Riesgos

