

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:

"Predio Mini Super Max" sobre un predio con clave catastral **405-080-024**, en una superficie total de **131.14 m²** respectivamente, ubicado en **esquina con Av. Los Arcos y la calle Arroyo el Trigueño, No. 16947, fraccionamiento Los Arroyos**, 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 H45** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

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

Antecedentes

1. El predio presenta una situación de hecho, ya que en la actualidad se desempeña como actividad el giro propuesto, siendo una tienda de abarrotes con venta de cerveza.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Es necesario enfatizar que, el uso propuesto, Mixto Intenso señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores

estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. **Conforme al Plan de Desarrollo Urbano PDU2040**

Compatibilidad

3. Para el uso de suelo propuesto Mixto Intenso y los giros "Expendios de licor o cerveza" y "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m²" **la compatibilidad es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo PDU2040.**

Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.

Estudios / Documentos Complementarios

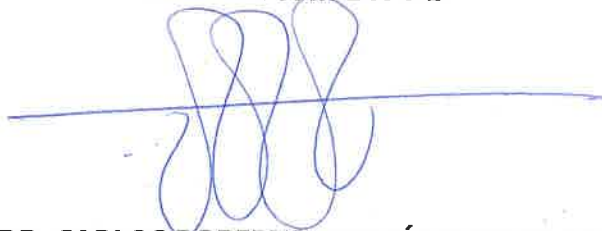
4. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelvan las condicionantes del Estudio de Impacto Urbano y Ambiental **establecidos en la definición del uso Mixto Intenso conforme al PDU2040.**

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

JAPS/JAFR

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/235/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Mini Super Max
Localización	Esquina con avenida Los Arcos y calle Arroyo el Trigueño, No. 16947, fraccionamiento Los Arroyos
Clave catastral	405080024
Superficie	131.14 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tienda de abarrotes con venta de cerveza
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho, se pretende reconocer una Tienda de abarrotes con venta de cerveza.

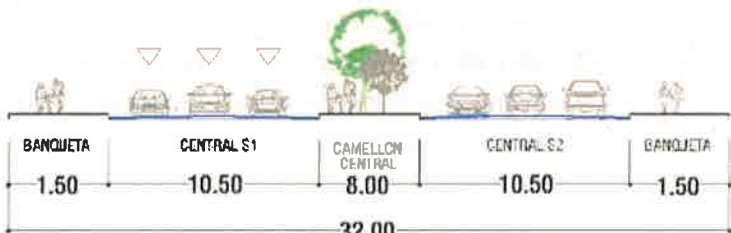
Análisis desglosado

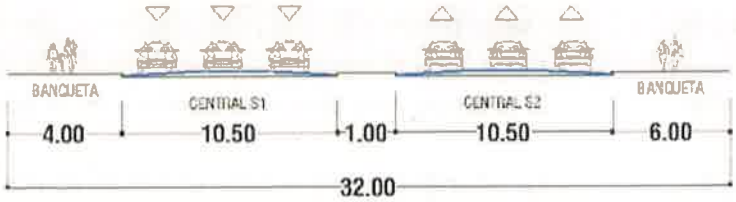
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H45 a Mixto Intenso, por situación de hecho. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "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, Mixto intenso señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos. El pedio de estudio se ubica en un ATE (Área de Atención Estratégica), dentro del área de influencia del Subcentro Norte, según la Tabla de Compatibilidad, este estudio está sujeto a realizar un "Estudio de Impacto Urbano y	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Ambiental ", tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos" conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la Av. Tecnológico, en su entorno inmediato de 500 m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45 con un 74 %, también el uso de comercio y servicios representando un 13% y recreación y deporte con un 12 %, en menor dosificación el equipamiento general con el 1 % y Mixto intenso siendo el 0.03%. En torno a 1,000 m de radio, se ubican principalmente usos de comercio y servicios representando un 29 % seguido habitacionales de H45 con un 28 % y de recreación y deporte con un 17 %, en menor dosificación, se encuentran usos de industria de bajo impacto representados por un 9 %, habitacional H60 y equipamiento general ambos con un 6 % y uso mixto intenso siendo el menor con un 5 %. Se identificó solo un establecimiento con el mismo uso de suelo que el propuesto en un área de influencia de 500 m.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el uso de suelo propuesto Mixto Intenso y el giro "Expendios de licor o cerveza" y "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2" la compatibilidad es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo PDU2040. Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto, ya que el predio actualmente está desarrollado, este está considerado como situación de hecho al efectuar en la actualidad la vocación de Mixto Intenso , por lo que los propietarios aspiran a regularización del uso de suelo 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 dos al cinco por ciento	☐
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 Los Nogales en el área a 500 metros del predio, en el cual una sección de este está canalizada de forma trapezoidal, más no existe recubrimiento existe por completo. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se presenta cercano al predio un riesgo por deslizamiento dentro del área de influencia de 1,000 m Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	Se presenta cercano al predio un riesgo por erosión dentro de área de influencia de 500 m Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	El arroyo "Los Nogales" no presenta en parte de su sección del cauce algún tipo de recubrimiento o revestimiento, el cual atraviesa el radio de influencia de 500 m del predio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☒
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1,000 metros, la presencia de una zona industrial al norte del predio.	☐

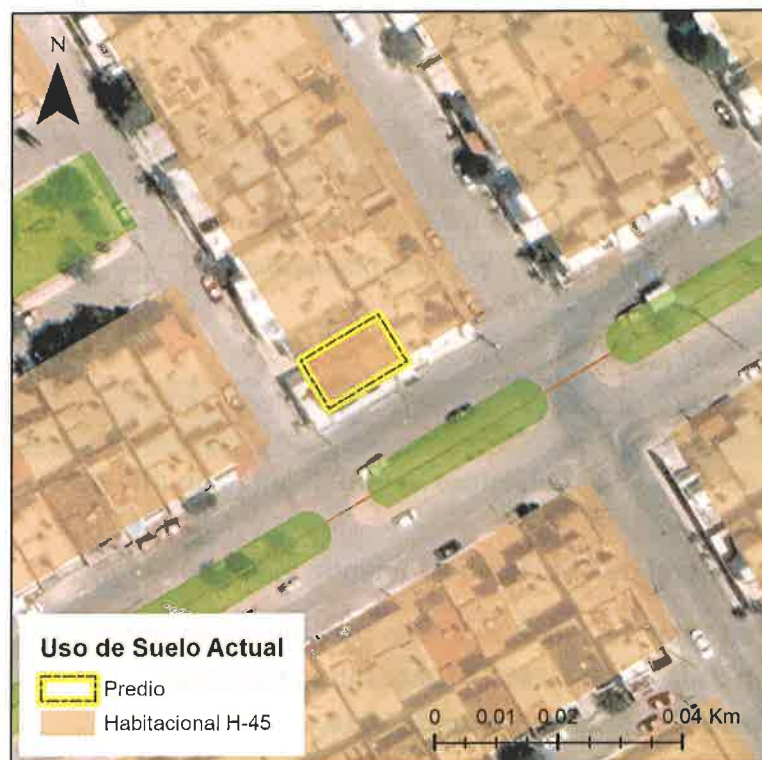
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolinerías	SIN OBSERVACIÓN	☐
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%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presume número de contrato o52503, con clase de usuario de Casa Habitación. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos o 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 predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos o 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%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos o comercio y servicios.	☐
7.4	Gas Natural	El predio cuenta cobertura de gas natural. En un radio de influencia de 500 metros si cuenta con el servicio.	☐
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 Norte.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos una guardería, 3 escuelas prescolares, una escuela secundaria, un templo y un espacio, considerados importantes concentradores de actividad en la zona.	┐
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 es por la Av. Los Arcos que conecta con las Av. Tecnológico.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta secciones de la calle local Arroyo el Trigueño ubicada en la ubicación del predio de estudio, aproximadamente sus secciones son entre 9 y 11 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 128 - 128'  AV. LOS ARCOS C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD A AV. TECNOLOGICO	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		333A - 333A'  AV. CRISTOBAL COLON AV. NIÑOS HEROES A AV. BENITO JUAREZ Fuente: Anexo Secciones Viales PDU2040 Sexta Actualización.	
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 con un equipamiento de guardería, 3 escuelas prescolares, una escuela secundaria, un templo y un espacio de recreación. Fuente: IMPLAN 2018	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 6 de Bomberos hacia el predio de estudio tiene una distancia de 950 m y de demoraria en llegar un tiempo aproximado de dos minutos. La ruta de servicio de policia a la Comandancia Norte, toma un tiempo aproximado de respuesta de 7 minutos, esta se encuentra a 5.6 km de distancia del predio de estudio, la ruta a tomar seria por la Av. Homero, luego Periferico de la Juventud, y Circuito Universitario, accediendo por la Av. Paseos de la Universidad, Calzada del Bosque y llegando por la calle Arroyo el Sacramento y Av. Los Arco. La ruta de servicio por emergencia médica de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo aproximado de respuesta de 5 min, este se encuentra a 2.5 km del predio, la ruta en cuestión seria por las calles Paseos de Arareco, Paseos de Delicias, Paseos de las Facultades, Av. Paseos de la Universidad y Av. Los Arcos. Fuente: Google Maps, enero 2022	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 1,000 metros 212 unidades económicas, con un mínimo de 647 personas ocupadas. Fuente: DENUE 2022	┐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	
12.1	Densidad de Población	Se estima un total de 11,725 habitantes dentro de un radio de influencia de 1,00 m. Fuente: Censo General de Población y Vivienda INEGI 2020.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se encuentran un total de 15939 viviendas particulares en un radio de 1,000 m de las cuales 9,987 se encuentran habitadas. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016.	┐
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	No se presenta dicho estudio. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelvan las condicionantes del Estudio de Impacto Urbano y Ambiental establecidos en la definición del uso Mixto Intenso conforme al PDU2040.	☑

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

- 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

Vía Ferrea

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