

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:

"República de Cuba 516" sobre un predio con clave catastral **186-005-016**, en una superficie total de **525.00 m²**, ubicado en **calle República de Cuba N°516, colonia Panamericana**, 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 H35** 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.

Compatibilidad

1. La compatibilidad conforme al uso de suelo propuestos para el giro de "Consultorios y dispensarios de más de 300m2, centros de salud y clínica en general" **es PERMITIDA, conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.**

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados



Nota: El giro analizado para la compatibilidad es el sugerido 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

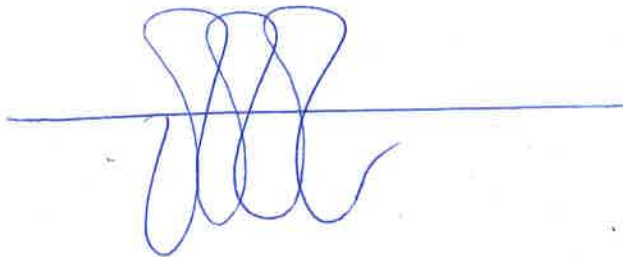
2. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante del Estudio de Impacto Urbano Ambiental **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.**

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/JEUG

C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

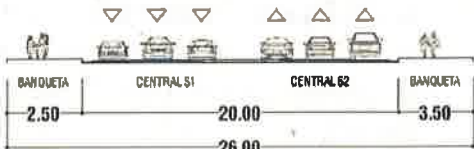
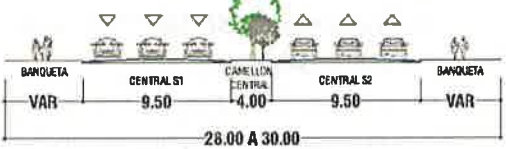
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/326/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	República de Cuba 516
Localización	República de Cuba N°516, colonia Panamericana.
Clave catastral	186005016
Superficie	525.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Consultorios de ginecología
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

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, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso Mixto Moderado se define como "Zonas 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", conforme a la Tabla de Compatibilidades PDU2040.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la Av. Las Américas, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45 y H35, H25, también Mixto Bajo, Mixto Moderado e Industria de Bajo Impacto.	☐
1.3	Compatibilidad	La compatibilidad conforme al puso de suelo propuestos para el giro de "Consultorios y dispensarios de más de 300m2, centros de salud y clínica en general" es PERMITIDA, conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Nota: El giro analizado para la compatibilidad es el sugerido conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del	☒

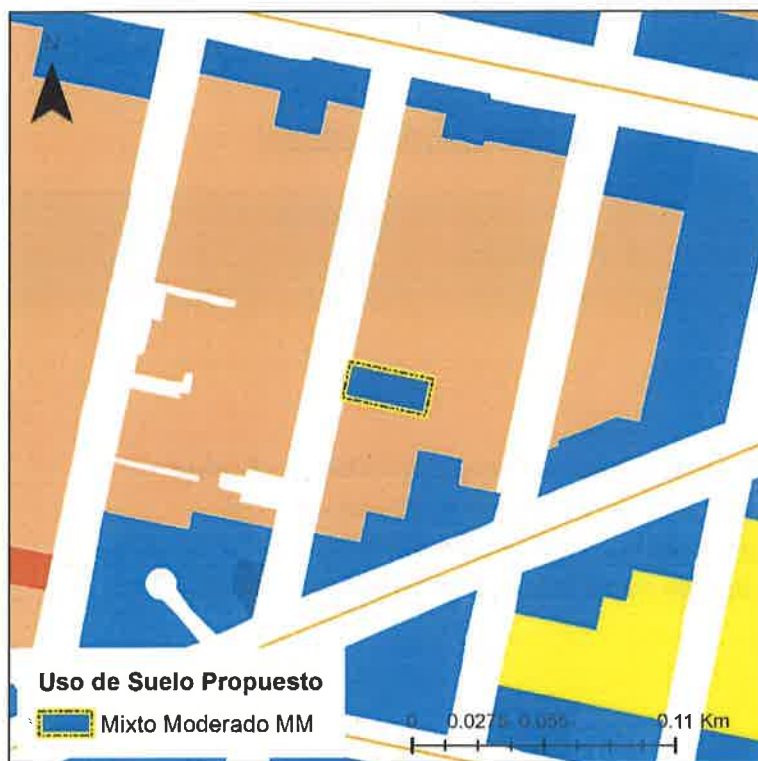
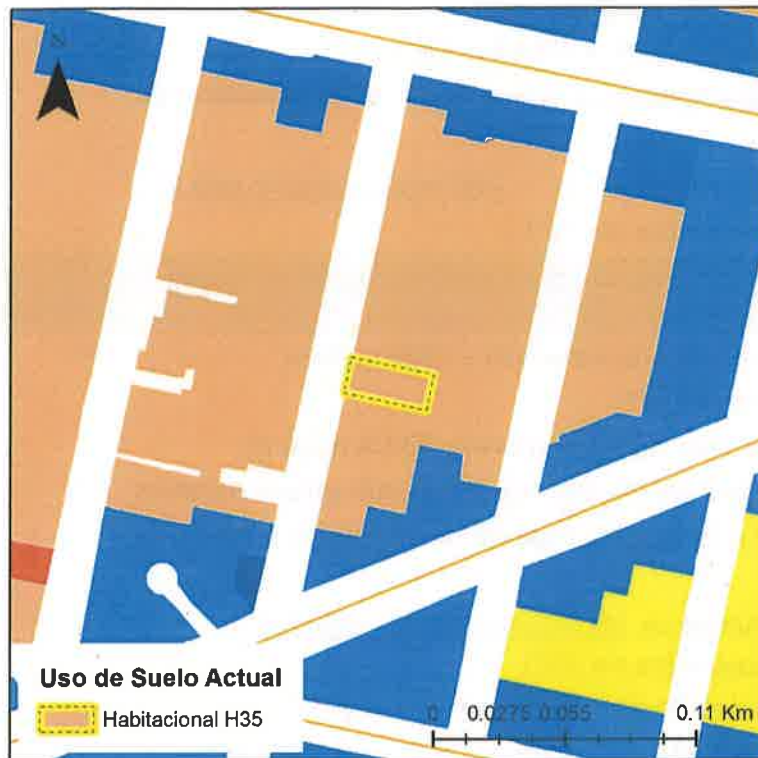
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme a este instrumento.	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto urbano arquitectónico.	☒
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.3	Pendientes	De 5-12% con orientación al Este. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio tiene riesgo de erosión del suelo. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial Las Américas.	☐
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	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.7	Gasolineras	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. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de uso mixto moderado.	┐
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 la demanda de uso mixto moderado.	┐
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 la demanda de uso mixto moderado.	┐
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura del servicio 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 Ciudad Cercana.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican el Parque Industrial Chihuahua, Av. Las Américas, Av. Francisco Villa, considerados importantes avenidas concentradoras de actividad comercial.	┐
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 la Av. Las Américas primarias Monte Alban o bien la Av. H Colegio Militar, Av. Francisco Villa y calle República de Cuba, cuentan con pavimento.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 109A-109A', correspondiente a la Av. Américas, de jerarquía primaria: 109A - 109A'  AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR AV. WASHINGTON A AV. TECNOLÓGICO Sección 340A-340A', correspondiente a la Av. Francisco Villa, de jerarquía primaria: 340A - 340A'  AV. FRANCISCO VILLA AV. LAS AGUILAS A AV. DE LAS AMERICAS 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 (37), servicios urbanos (3), cultura (4), centro religioso (5) y varios espacios de recreación y deporte (51). 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 1000 metros 1,020 unidades económicas, con un total de 14,975 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas, Reparación mecánica en general de automóviles y	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		camiones. El sector predominante es el de servicios 64%, seguido por comercio 27% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	
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 14,167 Distribución por sexo; 46.5% hombres y 53.5% 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 201 a 400 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 5,581 Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por el rango entre 45 a 282 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	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 del PDU2040.	☑

Usos de suelo actual y propuestos



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