

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

RECIBIDO
07 JUL 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“Predio Rey Hugo Capeto M20 L15 FII” sobre un predio con clave catastral **455-111-016**, y una superficie total de **480.79 m²**, ubicado en **C. Rey Hugo Capeto, Frac. Jardines del Sol Etapa I, Lote 15, Manzana 10, No. 16947**, 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 **Equipamiento General** al uso de suelo **Habitacional H60**.

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*****

Nota: la solicitud con el oficio DASDDU 348/2022 propone una modificación del uso de suelo de Equipamiento General al uso de H60+, sin embargo, el estudio solicita un uso de H60, en sus páginas, 6 de la introducción, 29 de los alcances, 68 de los objetivos generales y 78 de objetivos particulares, 79 de la estrategia y 80 de la estrategia de la zonificación secundaria, así como el mapa E-02 estrategia de suelo. Se deja a consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología lo anterior mencionado.

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.

1. Propuesta (uso de suelo y normatividad)

El uso actual Equipamiento General, por su definición en PDU2040, son “zonas donde se localizan las instalaciones para las prestaciones de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública,

comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos"

Por otro lado, el uso habitacional está constituido por zonas de habitabilidad unifamiliar y/o plurifamiliar, y es variable entre sus densidades. La densidad propuesta es el H60, la cual busca percibir una densidad poblacional entre los 46 y 60 habitantes por hectárea.

Nota: La Tabla de Normatividad para Habitacional Unifamiliar establece un lote mínimo de 90m², no omitimos mencionar que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Artículo 240, establece un lote mínimo de 120 m² y el multifamiliar de 200 m².

2. Compatibilidad

Para el cambio de uso de suelo a Habitacional H60, en la página 68 del estudio se plantea la implementación de giros "Comerciales complementarios para la zona" mismos que en todo caso deberán apegarse a la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo PDU2040**.

Además, en la página 79 se menciona el uso propuesto H60 con la factibilidad de aprovechamiento de vivienda horizontal, así como vivienda de alta densidad en esquema horizontal, en ambos casos la compatibilidad es PERMITIDA, esto Conforme a la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo 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

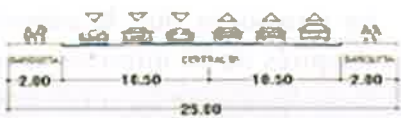
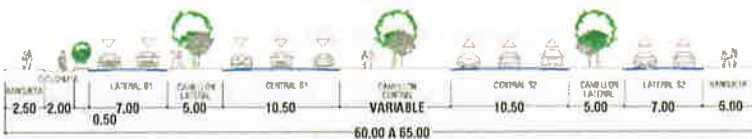
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/348/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Dictamen Rey Hugo Capeto M20 L15 FII
Localización	C. Rey Hugo Capeto, Frac. Jardines del Sol Etapa I, Lote 15, Manzana 10
Clave catastral	455111016
Superficie	480.79 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Equipamiento General Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	"Proyecto tendiente a la consolidación de vivienda de alta densidad"
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

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 Equipamiento Urbano a Habitacional H-60. El uso actual Equipamiento Urbano, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas donde se localizan las instalaciones para las prestaciones de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos" Por otro lado, el uso habitacional está constituido por zonas de habitabilidad unifamiliar y/o plurifamiliar, y es variable entre sus densidades. La densidad propuesta es el H60, la cual busca percibir una densidad poblacional entre los 46 y 60 habitantes por hectárea. Nota: La Tabla de Normatividad para Habitacional Unifamiliar establece un lote mínimo de 90m², no omitimos mencionar que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en su Artículo 240, establece un lote mínimo de 120 m² y el multifamiliar de 200 m².	✓

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	Existen 3 estructuras hidráulicas.	┐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5.3	Riesgo Identificados	Se encuentra un riesgo medio por inundación en el Arroyo Los Arcos, en donde se presenta en parte de sus secciones con revestimiento en canal y en calle. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☑
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	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.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		69A - 69A'  AV. IMPERIO C. MICROELECTRICA CHICOACEN A AV. DE LAS INDUSTRIAS 170A - 170A'  AVE. MICROELECTRICA CHICOACEN AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN A AV. IMPERIO 172B - 172B'  AV. PASEO DEL REAL AV. LOS PORTALES A AV. LA NORIA 137 - 137'  AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN AV. TECNOLÓGICO A AV. DE LAS INDUSTRIAS 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	De la totalidad del equipamiento la zona de estudio se encuentra abastecida con 6 escuelas preescolares y 8 primarias, 6 guarderías, 9 establecimientos destinados a la asistencia social, 3 destinados a servicios urbanos.	┐
		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 4,600 m y de demoraria en llegar un tiempo aproximado de nueve minutos.	┐



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