

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:

"Río de las Praderas" sobre un predio con clave catastral **457-332-017** y una superficie total de **147.85 m²**, ubicado en **Av. Río de las Praderas No 24500, esquina con calle Río Nanay, en Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III**, 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 **Comercio y Servicios**.

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*****

Nota: la solicitud con el oficio DASDDU 377/2022 propone una modificación del uso de suelo de Habitacional H45 al uso de Comercio y Servicios, sin embargo, el predio en estudio no da cumplimiento con las especificaciones para este uso, según lo establecido en la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables. Dado lo anterior y las condiciones que presenta el estudio, se apegan más a un uso de suelo Mixto Intenso.

No obstante, lo anterior, con la información que se cuenta, se emiten las siguientes **OBSERVACIONES**, mismas que podrán ser **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. Situación de hecho. Giro de venta de abarrotes, ya en operación.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Modificación del uso de suelo Habitacional H45 a Comercio y Servicios, por situación de hecho.
3. El uso propuesto, Comercio y Servicios se define como "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, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles", de acuerdo con el PDU2040.
4. El predio de estudio se ubica sobre una vialidad local, sin embargo, colinda a 200 metros aproximadamente con una vialidad primaria (Av. Río Danubio).

Compatibilidad

5. Para los giros y uso propuesto "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m² hasta 300m²" y "Expendios de licor o cerveza" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA** en ambos casos, conforme a la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040**.
6. No se omite señalar que **el predio en estudio no da cumplimiento con las especificaciones de la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables, en donde para el uso de suelo de "Comercio y Servicios" se establece un lote mínimo de 300m², así como un frente mínimo de 12m.** Dado lo anterior y las condiciones que presenta el estudio se apegan más a un uso de suelo **Mixto Intenso**, en el cual, se establece un lote mínimo de 120m², así como un frente mínimo de 10m, dando cumplimiento con estas especificaciones (considerando que se ubica en una esquina). Para los giros propuestos "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m² hasta 300m²" y "Expendios de licor o cerveza" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA** en ambos casos, conforme a la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040**.

Proyecto Urbano / Arquitectónico

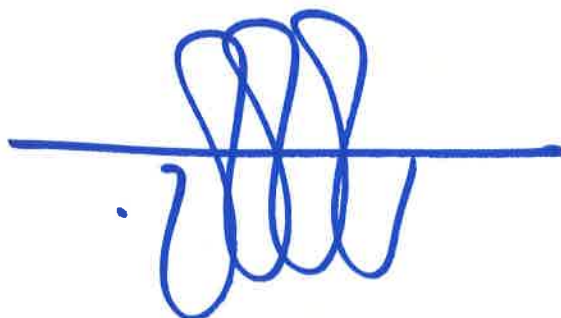
7. No se presenta proyecto, ya que el predio actualmente está desarrollado, por lo que se considera como situación de hecho al efectuar en la actualidad la **vocación de Comercio y Servicios**, por lo que se observa que el propietario pretende la regularización del uso de suelo de su propiedad.

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.

A T E N T A M E N T E



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


CRHV/JAPS/ADQCH/agcg

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/377/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Río de las Praderas"
Localización	Avenida Río de las Praderas No. 24500 esquina con calle Río Nanay, en el Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III.
Clave catastral	457332017
Superficie	147.85 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Venta de abarrotes, elaboración y expendio de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2; y Expendio de licor o cerveza.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. Giro en operación de venta de abarrotes.

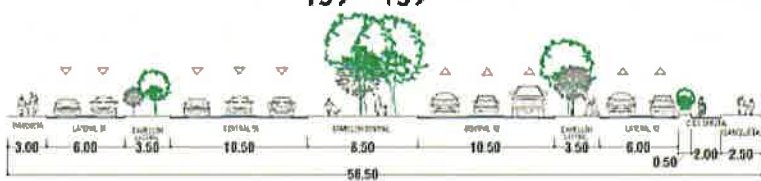
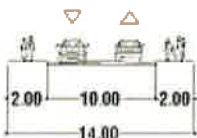
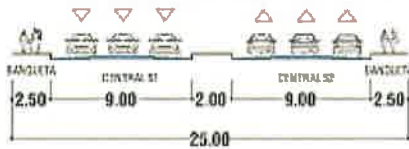
Análisis desglosado

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 suelo Habitacional H45 a Comercio y Servicios, 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, Comercio y Servicios señala que 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, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles". El predio de estudio se ubica sobre una vialidad local, sin embargo, colinda a 200 metros aproximadamente con una vialidad primaria (Av. Río Danubio).	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, cercano a la Av. Río Danubio y Av. Río Nilo, en su entorno inmediato de 500 y 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H45, uso de recreación y deporte,	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		comercio y servicios, así como también usos mixtos y equipamiento general. Se identifican usos de suelo de comercio y servicios aledaños a la zona, correspondientes al corredor de la Av. Río Danubio.	
1.3	Compatibilidad	Para los giros y uso propuesto "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m² hasta 300m²" y "Expendios de licor o cerveza" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA en ambos casos, conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040. No se omite señalar que el predio en estudio no da cumplimiento con las especificaciones de la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales y No Habitables, en donde para el uso de suelo de "Comercio y Servicios" se establece un lote mínimo de 300m², así como un frente mínimo de 12m. Dado lo anterior y las condiciones que presenta el estudio se apegan más a un uso de suelo Mixto Intenso, en el cual, se establece un lote mínimo de 120m², así como un frente mínimo de 10m, dando cumplimiento con estas especificaciones (considerando que se ubica en una esquina). Para los giros propuestos "Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51m² hasta 300m²" y "Expendios de licor o cerveza" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA en ambos casos, conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040.	☑
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto, ya que el predio actualmente está desarrollado, por lo que se considera como situación de hecho al efectuar en la actualidad la vocación de Comercio y Servicios , por lo que se observa que el propietario pretende la regularización del uso de suelo de su propiedad.	☑
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	☐

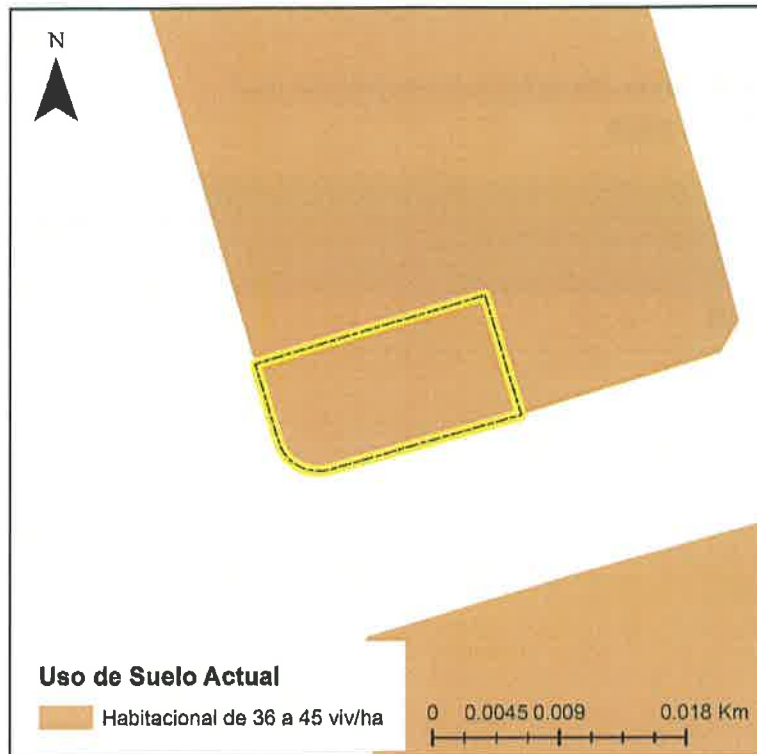
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN	┐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	Se observa la trayectoria del Arroyo La Noria en el área a 1000 metros del predio, el cual se encuentra en su estado natural. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☑
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
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	Escurrecimientos	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	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	┐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% y del 40-60%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato n336945, con clase de usuario mixto. El contrato es correspondiente a usos mixtos.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% y del 40-60%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato n336945, con clase de usuario mixto. El contrato es correspondiente a usos mixtos.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% y del 60-80%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato 646150100574, con clase de tarifa Pequeña Demanda (hasta 25 kW-mes) Baja Tensión (PDBT), con concepto de Pequeña Industria FIDE. El contrato es correspondiente a uso comercial.	☐
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta cobertura de gas natural. En su entorno inmediato a 1000 metros no se cuenta con cobertura.	☐
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 área para la planeación específica, Zona de Integración al Desarrollo (ZEID) Norte.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 3 guarderías, 1 primaria y 1 preescolar, 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. Cristobal Colon Fontanarrosa, vialidad de Primer Orden, que conecta con la Av. Río Danubio, vialidad primaria, y Av. La Noria, vialidad secundaria, para acceder al predio por medio de la Av. Río de las Praderas.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta sección de la Av. Río de las Praderas, colindante con el predio de estudio, aproximadamente su sección es de 17 metros, con un arroyo de calle de 13 metros y un ancho de banquetas de 4 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 159 - 159'  AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA LIBR. ORIENTE CHIHUAHUA A VIALIDAD LOS NOGALES 50A - 50A'  AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA" AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A C.41 (AV. VENCEREMOS) 88 - 88'  AV. LA NORIA LAT. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA A AV. RIO DANUBIO "MADRE TERESA DE CALCUTA" 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 equipamiento de servicios urbanos (1 gasera), 11 instalaciones de educación (5 de nivel preescolar y 6 primarias), de asistencia	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		social (4 guarderías, 9 casas de cuidado diario y 1 casa hogar para menores), y 136 espacios de área verde. 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 1,000 metros 313 unidades económicas, con un total de 350 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, salones y clínicas de belleza y peluquerías y restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas. El sector predominante es el de Servicios 49%, seguido por Comercio 42% e Industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango medio. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 2022	┐
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 20,285. Distribución por sexo; 49.5% hombres y 50.5% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 1585 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 401 a 1585 hab/ha, seguido de los rangos entre 201 a 400 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 2022	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 6,791. Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos de 45 a 282 viv/ha, seguido por rangos entre 0 a 4 viv/ha.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 2022	
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	☑



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