

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:

"Desarrollo Urbano" sobre un predio con clave catastral **305-029-013**, en una superficie total de **349.36 m²**, ubicado en **calle Quinta N° 6627, esquina con calle Oviedo Baca, colonia Desarrollo Urbano**, considerado como un **predio subutilizado** 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 **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*****

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso propuesto, Comercio y Servicios (tipo 1, según la Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo Especiales y No Habitacionales) 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 lo establecido en la Tabla de Compatibilidad PDU**

2040. El predio de estudio se ubica sobre una vialidad local, sin embargo, colinda a 240 metros aproximadamente con Vialidad CH-P, una vía primaria.

Compatibilidad

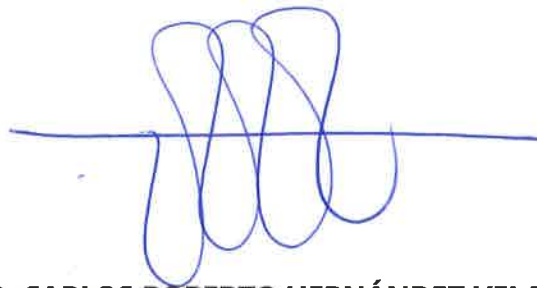
2. Para el giro y uso propuesto, en la página 83 (Síntesis del diagnóstico), para promover un establecimiento de tipo "tienda de conveniencia tipo Oxxo y usos complementarios", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Tienda de Autoservicio hasta 300 m²", la compatibilidad con el uso de suelo **Comercio y Servicios** es **PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidades 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.

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/AQCH /jeug
C.C.P. Archivo

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

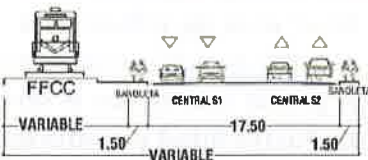
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/380/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Desarrollo Urbano"
Localización	Calle Quinta N° 6627, esquina con calle Oviedo Baca, colonia Desarrollo Urbano.
Clave catastral	305029013
Superficie	349.36 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de conveniencia y servicios complementarios con el entorno, o Comercio de Impacto Vecinal, o Tienda Oxxo. En las pág. 5, 83, 109 y 113.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

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 define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 26 a 35 viv/Ha", mientras que 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". (Se propone uso comercio y servicios de tipo 1, según la Tabla de Normatividad de los Usos de Suelo Especiales y No Habitacionales), de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Compatibilidad PDU 2040. El predio de estudio se ubica sobre una vialidad local, sin embargo, colinda a 240 metros aproximadamente con Vialidad CH-P, una vía primaria.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al sur de la ciudad, cercano a la Vialidad CH-P y Blvd. José Fuentes Mares, en su entorno inmediato a 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, Equipamiento, Preservación Ecológica y Mixto Intenso.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Se identifican usos de suelo de comercio y servicios a 530m del predio.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, en la página 83 (Síntesis del diagnóstico), para promover un establecimiento de tipo "tienda de conveniencia tipo Oxxo y usos complementarios", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Tienda de Autoservicio hasta 300m ² ", la compatibilidad con el uso de suelo Comercio y Servicios es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto 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	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	El Arroyo San Jorge (canalizado), a 200 metros aproximadamente, se pretende usar como estrategia de drenaje pluvial para el predio. Sobre el canal, existen dos puntos de riesgo por inundación, que no afectan al predio. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	El predio se encuentra en el área de riesgos por deslizamiento. Fuente: Altas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra en el área de riesgo por erosión. Fuente: Altas 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	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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. La Factibilidad y contrato del servicio deben corresponder a los requerimientos de Comercio y Servicios.	┐
7.2	Sanitaria	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. La Factibilidad y contrato del servicio deben corresponder a los requerimientos de Comercio y Servicios.	┐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100% El predio aun no cuenta con factibilidades del servicio el uso y giro propuestos. La Factibilidad y contrato del servicio deben corresponder a los requerimientos de Comercio y Servicios.	┐
7.4	Gas Natural	El predio no cuenta cobertura de gas natural. En su entorno inmediato a 240 metros se encuentra una línea de distribución.	┐
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 de influencia del subcentro norte y del subcentro sur.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se encuentra la Vialidad CH-P un corredor de usos mixtos y locales comerciales. Además, se ubican al menos 7 guarderías, 3 primarias, 4 preescolar y 1 secundaria, 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 Vialidad CH-P y calle Quinta.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. La sección vial de la principal vía de acceso al predio es la siguiente: Sección 111A-111A', que corresponde a la Vialidad CH-P de jerarquía primaria: 111A - 111A'  VIALIDAD CH-P C. 120A AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS 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 (5), asociaciones civiles (2), educación (8), de asistencia social (7) y espacios de área verde (36). 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 239 unidades económicas, con un total de 1,301 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, Banca múltiple y Salones y clínicas de belleza y peluquerías. El sector	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		predominante es el de Comercio 52%, seguido de Servicios 41%, e Industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.43, considerado un rango bajo. 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 10,119. Distribución por sexo; 48% hombres y 52% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 1585 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 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 3,725 Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos de 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 45 a 282 viv/ha. 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	┐

Uso de Suelo



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

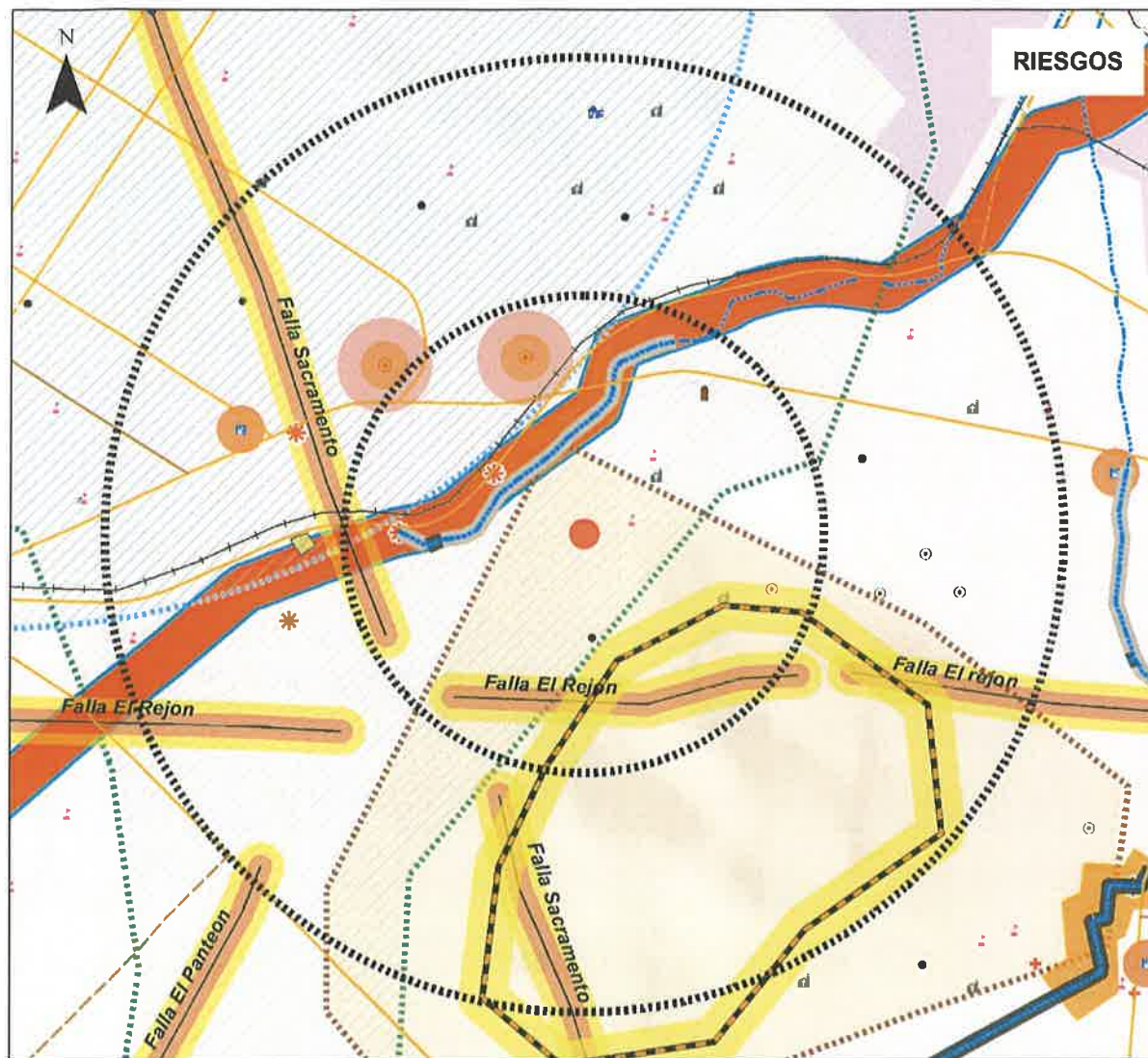
— Primaria

- - Primaria Propuesta

— Secundaria

- - Secundaria Propuesta

Riesgos



- | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| ● Localización | ✱ Punto de Riesgo | Riesgo en Industria y Servicios Urbanos |
| ▬ Buffer_500m | Alto | RIESGO |
| ▬ Buffer_1000m | Medio | ✱ Bajo |
| □ Gasolinera | Deslizamientos | △ Medio |
| ○ Gaseras | Zonas de Riesgo por Deslizamiento | ✱ Alto |
| — Distribución | Area Influencia 50 mts. | ▬ Radio de Amortiguamiento |
| — Transporte | Falla | ▬ Planta de Tratamiento |
| Salvaguarda (50 m) | Area de Influencia 25 m. | ▬ Educación |
| Industria y Servicios Urbanos | 50 m. | ▬ Religión |
| Zonas industriales | Area de Influencia | ▬ Servicio de Salud |
| Sobre Canal | Puntos de Riesgo | ⊙ Espacios y Recreativos y Abiertos |
| Sobre Calle | Taller de Pintura | ● Guardería |
| Cauce sin Revestir y/o Área Verde | Manejo de Materiales Peligrosos | ⊙ Centro Comunitario |
| Por Tubería o Bóveda | | ▬ Casa Hogar |
| | | ○ Asilo |