

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“Predio 71 y 17” sobre un predio identificado como **Lote 4 de la Manzana 115**, ubicado en la **calle 71, de la Colonia Aeropuerto, de esta ciudad**, con clave catastral **257-018-014**, el cual tiene una superficie total de terreno de **1,245.00m²**, 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 **Mixto Suburbano** al uso de suelo **Comercio y Servicios**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Comercio Servicios** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.5 a 0.75** respectivamente.

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.

Antecedentes

1. Situación de hecho.
2. No se omite mencionar que el estudio presentado adolece de la información necesaria y de una estructura acorde, por lo que se insta al responsable de su elaboración a desarrollar futuros estudios conforme a los lineamientos normativos.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso de suelo propuesto **Comercio y Servicios (CMR)** se define en el PDU2040 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”
3. Un aumento del **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)** al Uso de **Comercio y Servicios Tipo 1 (CYS)**:

- **Normatividad** de Comercio y Servicios: **COS = 0.5**
- **Propuesta** de Comercio y Servicios: **COS = 0.75**

Dentro de la zona de estudio o radio de influencia de mil metros, el **C.O.S. 0.50 a 0.75**, siendo en los rangos más altos los predios con usos de Comercio y Servicios. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta y se ubica en una calle local.

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 1 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Infraestructura

5. Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. **Conforme a los Artículos 107, 119, 247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Estacionamientos

6. Esta modificación está condicionada a cumplir y presentar ante la autoridad la información correspondiente que justifique el número de espacios para estacionamientos de vehículos, de acuerdo con la normatividad vigente, y en su caso la estrategia de mitigación de impacto vial en la zona. **Todo conforme a lo descrito en el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

Estudios

7. Presentar el Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques, **conforme a los Artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. Solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo 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:

MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IZIL/AQCH /IFAB

C.C.P. Archivo

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/221/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Predio 71 y 17
Localización	Lote 4, de la Manzana 115, ubicado en la calle 71, de la Colonia Aeropuerto, de esta ciudad
Clave catastral	257-018-014
Superficie	1,245.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Suburbano
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Tipo 1
Giro por establecer	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis desglosado

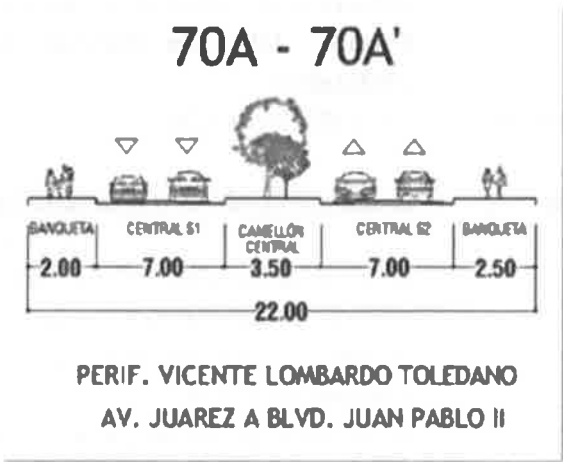
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo propuesto Comercio y Servicios (CMR) se define en el PDU2040 como: "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios 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" Un aumento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) al Uso de Comercio y Servicios Tipo 1 (CYS): • Normatividad de Comercio y Servicios: COS = 0.5 • Propuesta de Comercio y Servicios: COS = 0.75 Dentro de la zona de estudio o radio de influencia de mil metros, el C.O.S. 0.50 a 0.75, siendo en los rangos más altos los predios con usos de Comercio y Servicios. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta y se ubica en una calle local.	

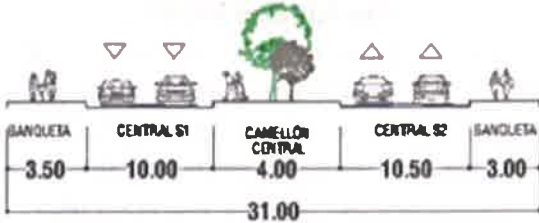
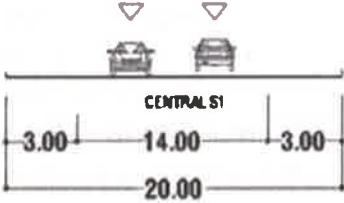
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano a la vialidad Perif. Vicente Lombardo Toledano y Blvd. Juan Pablo II , en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: <u>Comercio y Servicios, H34, H45, H60+, Industria de Bajo Impacto, Microindustria, Mixto Bajo, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Mixto Suburbano y Recreación y Deporte.</u> Se identifican usos de suelo Comercio y Servicios aledaños a la zona.	┌
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Tipo 1 es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	┌
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	Situación actual del predio: 	┌

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
			
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	Se observan pendientes del 0% al 2% en su totalidad. 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	SIN OBSERVACIÓN.	┐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN.	┐
5.2	Escurrimientos	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	Se observa la trayectoria de dos gasoductos dentro del rango de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.6	Gaseras	Se observa la presencia de 1 gasera dentro del radio de influencia de 500 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de 1 gasolinera dentro del radio de influencia de 500 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	┐
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%. Presenta de factibilidad expedido por la JMAS con número de contrato 0177134.	┐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	┐

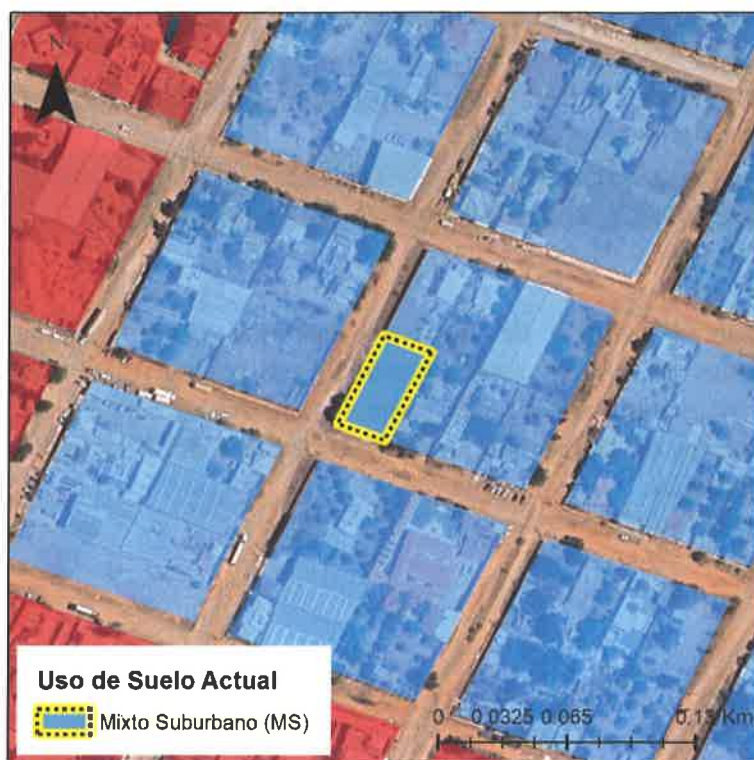
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Presenta contrato del servicio con número de servicio 581160501424	┐
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 1,000 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 700 metros del predio.	┐
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	SIN OBSERVACIONES.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos: • 02 Preescolares • 02 Primarias • 02 Centros religiosos • 02 Espacios recreativos Considerados importantes concentradores de actividad.	┐
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 mediante la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II y la vialidad arterial Perif. Vicente Lombardo Toledano.	┐
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 70A - 70A'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO AV. JUAREZ A BLVD. JUAN PABLO II	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		70B - 70B'  PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO BLVD. JUAN PABLO II A C. SIERRA LAS PAMPAS	
		33A - 33A'  BLDV. JUAN PABLO II AV. CARLOS PACHECO A ACCESO AEROPUERTO INTERNACIONAL	
		23A - 23A'  C. SIERRA PEDERNALES PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO A C. 37	
Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.			

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 1,000 metros, se encontró: • Equipamiento de educación (04 escuelas) • Centro de rehabilitación (01) • Grupos vulnerables (01) • Centro religioso (02) • Recreación y deporte (XX) Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencia de la Comandancia de policía toma un tiempo máximo de respuesta de 08 minutos a 5.1 kilómetros desde la Av. Juan Pablo II. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos toma un tiempo máximo de respuesta de 14 minutos a 7.8 kilómetros desde la Av. Juan Pablo II. La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 09 minutos a 5.9 kilómetros desde la Av. Juan Pablo II. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 202 unidades económicas. • 683 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son: Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones (14), restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas (12) y banco múltiple (7) • El sector predominante es: Servicios (52%), comercio (35%) e industria (13%) Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 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 1,000 metros: • Población total de 1,970. • Distribución por sexo; 51.2% hombres y 48.8% Mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 910 viviendas totales. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 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	Presentar el Estudio de Impacto Vial que determine las previsiones de flujo en acceso y salida de la zona y soluciones geométricas a entronques, conforme a los Artículos 68 y 79 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	┐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN.	┐

Usos 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

- 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

Análisis de Coeficiente de Ocupación de Suelo.

