

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:

"Calle Altamirano 2103" sobre un predio identificado como **Lote 37, de la Cuadra G-7**, ubicado en la calle **Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista**, con clave catastral **411-006-007**, con una superficie total de **600.00m²**, 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 **Habitacional H25** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Intenso** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.8 a 1.0** 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. Se observa que el predio cuenta con una subdivisión que no se muestra aun en la información del catastro urbano en SIGMUN, por lo que la clave catastral de la capa de catastro (141-006-007) difiere con la brindada en el estudio (411-006-007).

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso de suelo propuesto Mixto Intenso se define en el PDU2040 como "Zona que puede integrar **usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda** y que esta estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. **Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE):** Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, **estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo"**
3. Un aumento del coeficiente de ocupación **COS** del uso de suelo **Mixto Intenso**:
 - La **normativa** para **Mixto Intenso (MI)** es **COS = 0,8**
 - La **propuesta** para **Mixto Intenso (MI)** es **COS = 1.0**

Se observa dentro del área de influencia al predio, la presencia de construcciones con un COS igual a 1.00.

Proyecto

4. No se presenta proyecto arquitectónico. Estará condicionado, 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, **en congruencia con el Artículo 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, **"Almacenamiento y distribución de productos no perecederos"** la compatibilidad con el uso **Mixto Intenso** es **CONDICIONADA** a; presentar estudio de Impacto Urbano y Ambiental y resolver sus servicios de manera adecuada y optima y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. **Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**
6. Se recomienda a la Dirección y la autoridad competente en materia de expedición de permisos, licencias y demás actos que conlleven, además de las acciones urbanas, verificar que el desarrollo de actividades específicas como las de almacenamiento y distribución de productos no perecederos en bodegas, se garantice y no se desarrollen otras actividades mientras no se consulte y soliciten las autorizaciones a través de los procesos establecidos en la normatividad correspondiente. **Artículo, 210, 211, 225, 315, 323, 347, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Riesgos

7. Se recomienda a la Dirección solicitar se fortalezca en la estrategia del estudio de planeación urbana, la mitigación de riesgos derivados de la instalación de una bodega (almacén) de acuerdo con la normatividad correspondiente. **Considerando lo establecido en el Artículo 208 del Reglamento de Construcción y Nomas Técnicas para el Municipio de Chihuahua y demás normatividad en materia.**

Estudios

8. Condicionado a **Estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, en relación con el uso de suelo propuesto Mixto Intenso. **Conforme al PDU2040.**
9. Presentar el Estudio de Impacto Vial, **conforme a lo establecido en el Artículo 77 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/AOCH/IFAB
C.C.P. Archivo

"Año de Felipe Carrillo puerto, Benemérito del proletariado, Revolucionario y defensor del Mayab"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos /

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/0089/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Calle Altamirano 2103
Localización	Lote 37, de la Cuadra G-7, ubicado en la calle Altamirano No. 2103, del Fraccionamiento Altavista.
Clave catastral	411-006-007
Superficie	600.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Almacenamiento y distribución de productos no perecederos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes: Se observa que el predio cuenta con una subdivisión que no se muestra en las capas cartográficas de catastro urbano, por lo que la clave catastral de la capa de catastro (141-006-007) difiere con la brindada en el estudio (411-006-007)

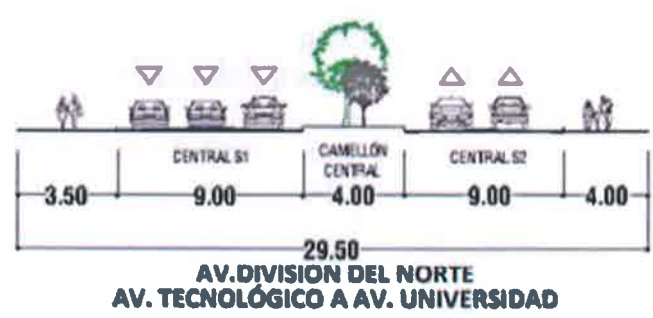
Análisis desglosado

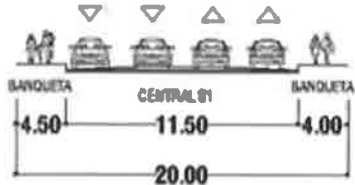
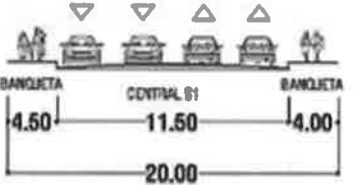
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo propuesto <u>Mixto Intenso</u> se define en el PDU2040 como "Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que esta estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo" Un aumento del coeficiente de ocupación COS del uso de suelo Mixto Intenso: - La normativa para Mixto Intenso (MI) es COS = 0,8 - La propuesta para Mixto Intenso (MI) es COS = 1.0	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al Centro de la ciudad, cercano a la vialidad C. Ignacio Manuel Altamirano y Av. Universidad , en su en torno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente: Área Natural de Valor Ambiental, Centro Distrital, Comercio y Servicios, H25, H35, H45, H60, H60+, Industria de Bajo Impacto, Mixto Bajo, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Mixto Suburbano, Mixto Suburbano II, Recreación y Deporte, Reserva en Área Estratégica, Vivienda de Densidad Alta y Zona Especial de Desarrollo Controlado. Se identifican usos de suelo Mixto Intenso aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, " Almacenamiento y distribución de productos no perecederos " la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA a; presentar estudio de Impacto Urbano y Ambiental y resolver sus servicios de manera adecuada y optima y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Se recomienda a la Dirección y la autoridad competente en materia de expedición de permisos, licencias y demás actos que conlleven, además de las acciones urbanas, verificar que el desarrollo de actividades específicas como las de almacenamiento y distribución de productos no perecederos en bodegas, se garantice y no se desarrollen otras actividades mientras no se consulte y soliciten las autorizaciones a través de los procesos establecidos en la normatividad correspondiente. Artículo, 210, 211, 225, 315, 323, 347, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN.	☐
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0% al 2%. 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	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Santa Elena dentro del radio de influencia a 500 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
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	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 del gasoducto dentro del radio de influencia a 1,000 metros del predio.	☐

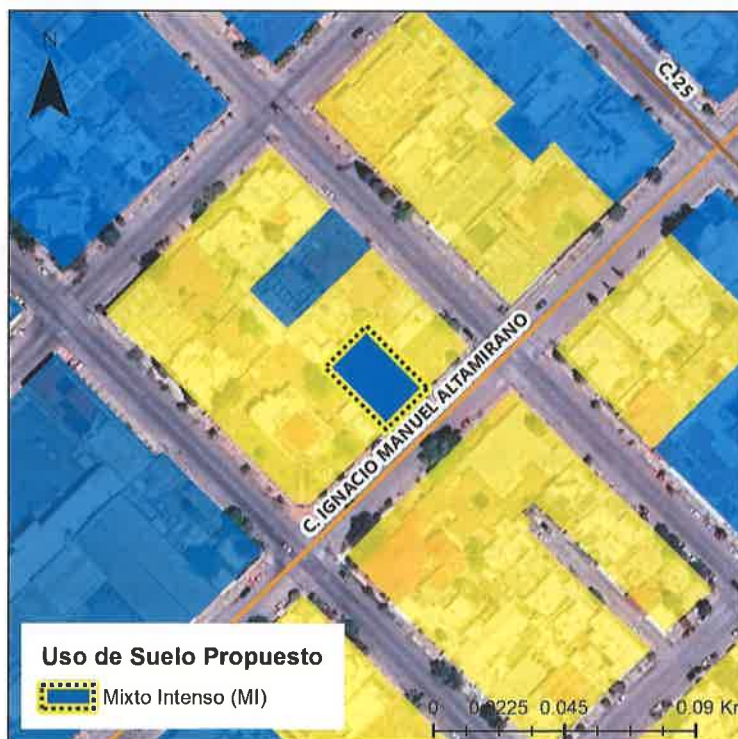
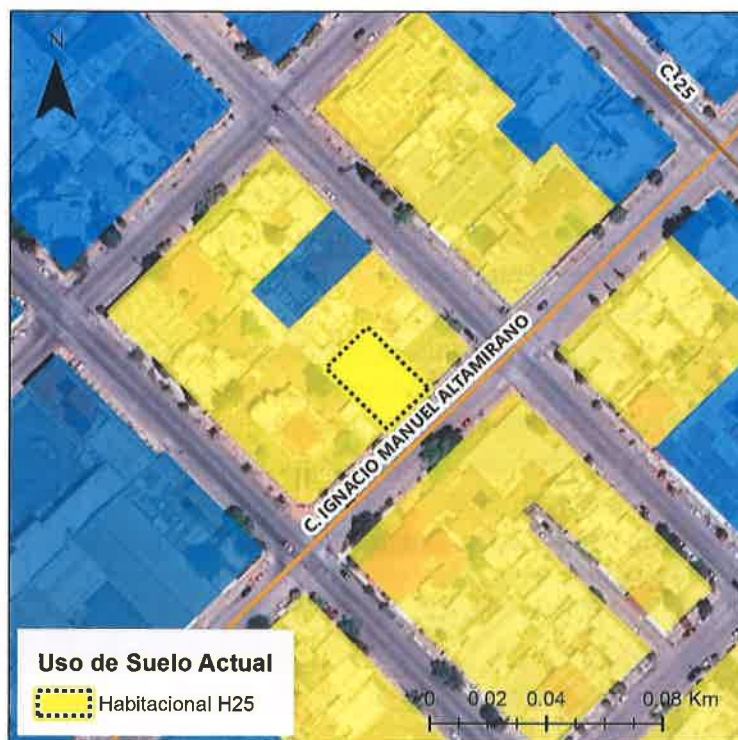
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa la presencia de 2 gasolineras dentro del radio de influencia a 1,000 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 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
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.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura 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 XXXXX .	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos: • 17 Preescolares • 13 Primarias • 4 Secundarias • 7 Educación media • 17 Educación profesional • 6 Centros religiosos • 8 Espacios recreativos	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 por la vialidad primaria Av. Universidad y vialidad secundaria C. Eugenio Ramírez Calderón	☐
9.2	Secciones Viales	Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:  AV. TECNOLÓGICO AV. VALLARTA A AV. TEÓFILO BORUNDA  AV. DIVISION DEL NORTE AV. TECNOLÓGICO A AV. UNIVERSIDAD  AV. UNIVERSIDAD AV. TECNOLÓGICO A AV. TEÓFILO BORUNDA	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 C. 23A C. DIVISIÓN DEL NORTE A AV. TEÓFILO BORUNDA  C. JOSÉ MANUEL ALTAMIRANO AV. TECNOLÓGICO A AV. UNIVERSIDAD	
10	Equipamiento	Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040. 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 (59 escuelas) • Asilo (4) • Atención de enfermedades (2) • Centro comunitario (2) • Centro de rehabilitación (2) • Grupos vulnerable (12) • Guarderías (1) • Casa de cuidado diario (1) • Velatorio (1) • Recreación y deporte (56) 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 16 minutos a 8.3 kilómetros desde Av. Vallarta y Av. Tecnológico. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos Número 2 toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos a 5.0 kilómetros desde Av. De la Cantera La ruta del servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana toma un tiempo máximo de respuesta de 6 minutos a 4.0 kilómetros desde C. 21 y Av. Prol. Teófilo Borunda/Revolución N. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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: • 881 unidades económicas. • 7,178 Personas ocupadas. • Las actividades predominantes son: Banca múltiple (28), salones y clínicas de belleza y peluquerías (28) y consultorios dentales del sector privado (28) • El sector predominante es: Servicios (71%), comercio (23%) e industria (5%) 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 6,238. • Distribución por sexo; 45.7% hombres y 54.3% Mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1,000 metros: • 2,966 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, conforme a lo establecido en el Artículo 77 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, en relación con el uso de suelo propuesto Mixto Intenso. Conforme al PDU2040.	☐

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

Estudio de densidad.

