

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:

"República de Argentina 513" sobre un predio identificado como **Lote 16, Manzana 31**, ubicado en **calle República de Argentina N°513, en la Colonia Panamericana**, con clave catastral **186-005-008** y una superficie total de **525.00 m²**, 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 **Habitacional H35** al uso de suelo **Mixto Moderado**. Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Moderado** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.7 a 0.85** 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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso actual **Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, **en este caso H35** permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, **Mixto Moderado** son "Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades

mencionadas...", este uso permite un C.O.S de 0.7 y un C.U.S de 2.5, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040**, mientras que la propuesta es de C.O.S a 0.85 (pág. 2 del estudio).

2. En la zona de análisis el C.O.S varía entre 0.49 a 0.98, siendo en los rangos más altos los predios con usos Mixtos Moderado. **Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta.**
3. De acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano donde se establece que, para lograr acciones de mejoramiento, conservación y permitir un crecimiento apropiado de los centros de población, es necesario además de regular la asignación de usos de suelo y destinos de manera compatible, promover la mezcla de usos de suelo mixtos, integrando zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo. **Con fundamento en los Artículos 52 fracción I, art. 71 fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; con relación estrecha y directa de los ordinales 90, 103 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Compatibilidad

4. Para el giro y uso propuesto, "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2" **la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Proyecto Urbano

5. No se presenta proyecto arquitectónico. Asimismo, 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.**

Infraestructura

6. El predio cuenta con el servicio hidrosanitario, su contrato es de Casa Habitación, considerando el giro propuesto de "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2", **se recomienda a la Dirección solicitar al promotor que actualice su contrato con la autoridad competente de acuerdo con la normatividad aplicable.**

Riesgos

7. Se observa que el predio se encuentra en el área de influencia de **Riesgo de Erosión**. Además, se observa la trayectoria del **Gasoducto** en su entorno inmediato de 500 metros del predio.

En el área a 500 metros del predio, se encuentra un polígono de **Punto de Riesgo Alto** identificado. **Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.**

No se omite mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de la Política Pública de Ciudad Cercana por lo que en caso de cumplir con esta norma podría ser sujeto de la aplicación de sus incentivos publicados en la **Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua** (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el **Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana** (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

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/HVA
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/013/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	República de Argentina 513
Localización	Lote 16, Manzana 31, ubicado en la calle República de Argentina No.513, de la Colonia Panamericana
Clave catastral	186-005-008
Superficie	525.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

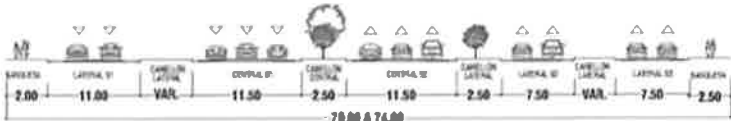
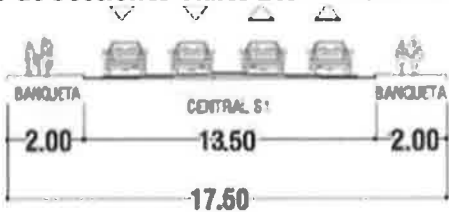
Análisis desglosado

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, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto Moderado son "Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas...", este uso permite un C.O.S de 0.7 y un C.U.S de 2.5, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040, mientras que la propuesta es de C.O.S a 0.85 (pág. 2 del estudio). En la zona el C.O.S varía entre 0.49 a 0.98, siendo en los rangos más altos son los predios con usos Mixtos Moderados. Fuente: IMPLAN, Análisis de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo 2014. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta. De acuerdo con el marco normativo del ordenamiento territorial y desarrollo urbano donde se establece que, para lograr acciones de mejoramiento, conservación y permitir un crecimiento apropiado de los centros de población, es necesario	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		además de regular la asignación de usos de suelo y destinos de manera compatible, promover la mezcla de usos de suelo mixtos, integrando zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo. Con fundamento en los Artículos 52 fracción I, art. 71 fracción III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; con relación estrecha y directa de los ordinales 90, 103 fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su en torno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H35 y H45, Industria bajo impacto, mixto moderado y bajo, en menor dosificación, habitacional H60 y H60+, comercio y servicios, equipamiento general y recreación y deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2" la compatibilidad con el uso Mixto Moderado es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico. Asimismo, 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.	☒
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 ramificaciones de pendientes del 12 al 18%	☐
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 de los arroyos La Galera Sur y La Cantera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐

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	Se observa que el predio se encuentra en el área de influencia de riesgo de erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa un punto de riesgo alto en el área a 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria de los arroyos La Galera Sur y La Cantera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Parque Industrial Las Américas. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria del gasoducto en su entorno inmediato de 500 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observan 2 gasolineras en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐

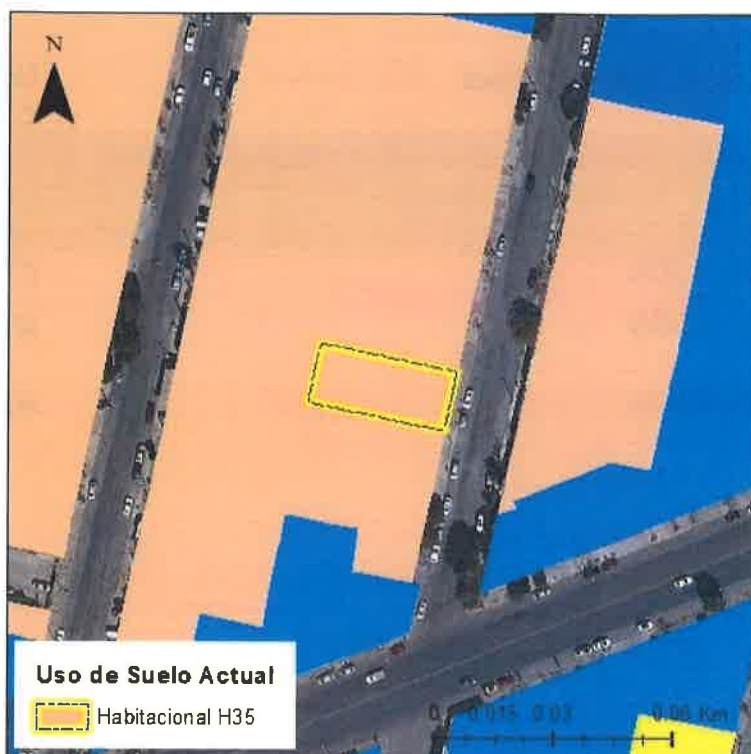
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80-100%. El predio cuenta con número de contrato o79114, con clase de usuario de Casa Habitación.	☐
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio hidrosanitario, su contrato es de Casa Habitación, considerando el giro propuesto de "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2", se recomienda a la Dirección solicitar al promotor que actualice su contrato con la autoridad competente de acuerdo con la normatividad aplicable.	☐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
7.4	Gas Natural	El predio 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	No se omite mencionar, que el predio se ubica dentro del polígono de la Política Pública de Ciudad Cercana por lo que en caso de cumplir con esta norma podría ser sujeto de la aplicación de sus incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua (Periódico Oficial No. 104 del 30 de diciembre de 2023) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 14 guarderías, 19 preescolar, 12 primarias, 4 secundarias, 3 educación media, 6 centro de culto, 11 espacios recreativos y una zona industrial, 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.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad de Primer Orden Av. De La Juventud, las vialidades primarias Av, De Las Américas, Av. Francisco Villa integrándose con las calles locales República de Cuba y Republica de Argentina para acceder al predio.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 234A - 234A'  109A - 109A'  Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.  Fuente: visita de campo, y vista Street view google maps. Diciembre 2023 Fuente: Estudio de Cambio de Uso de Suelo "República de Argentina 513".	☐
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 educación (42), de asistencia social (10), administración pública (1), servicios urbanos (3), cultura (5), guarderías (16), centro religioso (5), salud (2) y varios espacios de recreación y deporte (52). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 2 minutos, a 0.7 km de distancia, desde la Av. George Washington, Av. De Las Americas, para acceder por la Calle Republica de Argentina. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 5.6 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. De La Cantera, Av. Rio de Janeiro, Av. De las Américas para acceder por la Calle Republica de Argentina. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia Norte toma un tiempo máximo de respuesta de 11 minutos a 8.4 km de distancia, desde la Av. Homero, Av. De La Juventud, Av. Vía Sicilia, Av. Francisco Villa, para acceder por la Calle Republica de Argentina. Fuente: Google Maps, enero de 2024 Se considera que la atención brindada de estos servicios después de 15 minutos es ineficiente.	☐
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 1000 metros 1,046 unidades económicas, con un total de 13,667 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquería, restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas y reparación mecánica en general de automóviles y camiones. El sector predominante es el de servicios 64%, seguido por comercio 26% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.4 considerado un rango bajo. 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 1000 metros; Población total de 14,4432. Distribución por sexo; 46.6% hombres y 53.4% 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 1000 metros; Viviendas totales 5,699. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 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

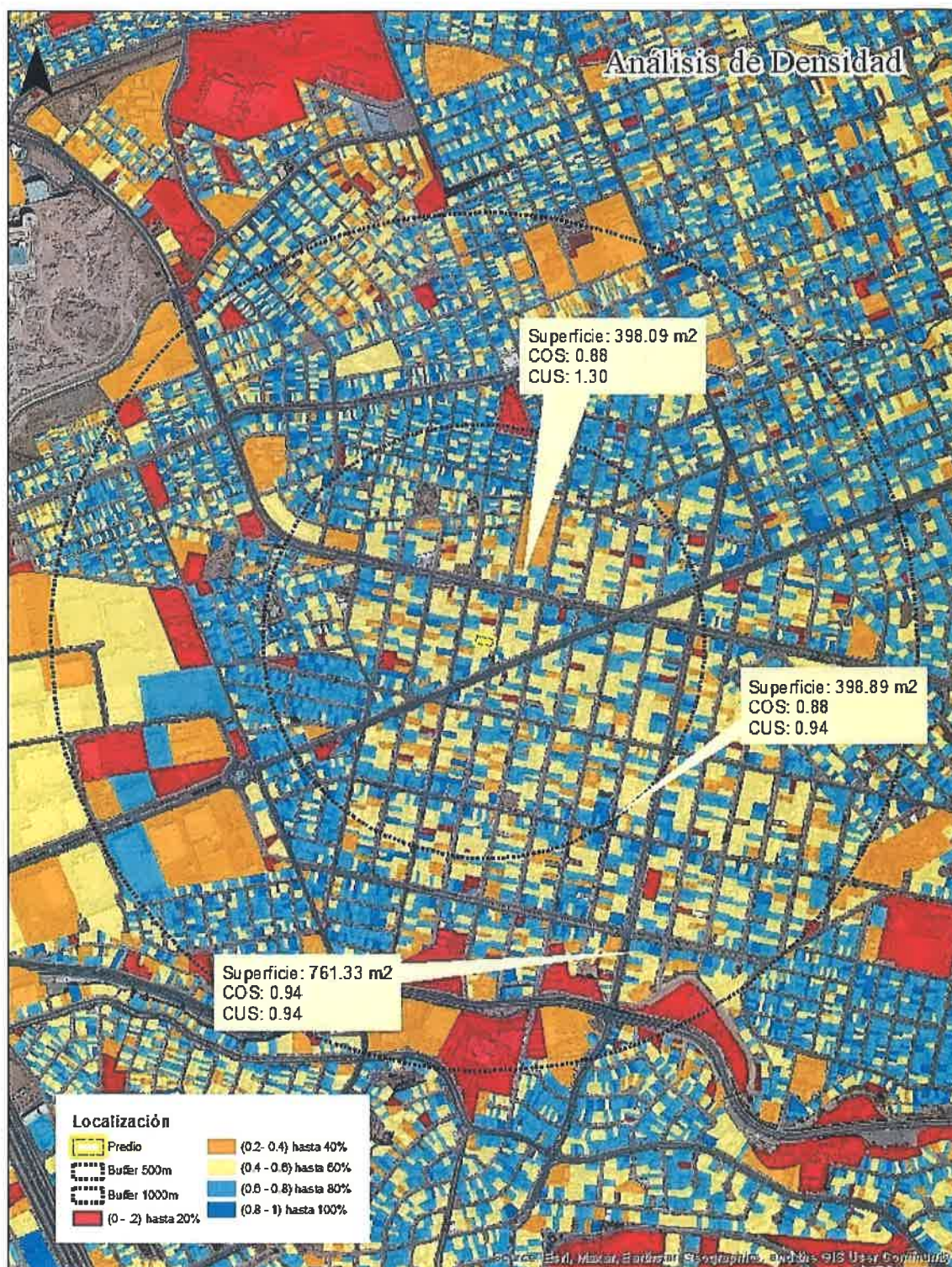
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

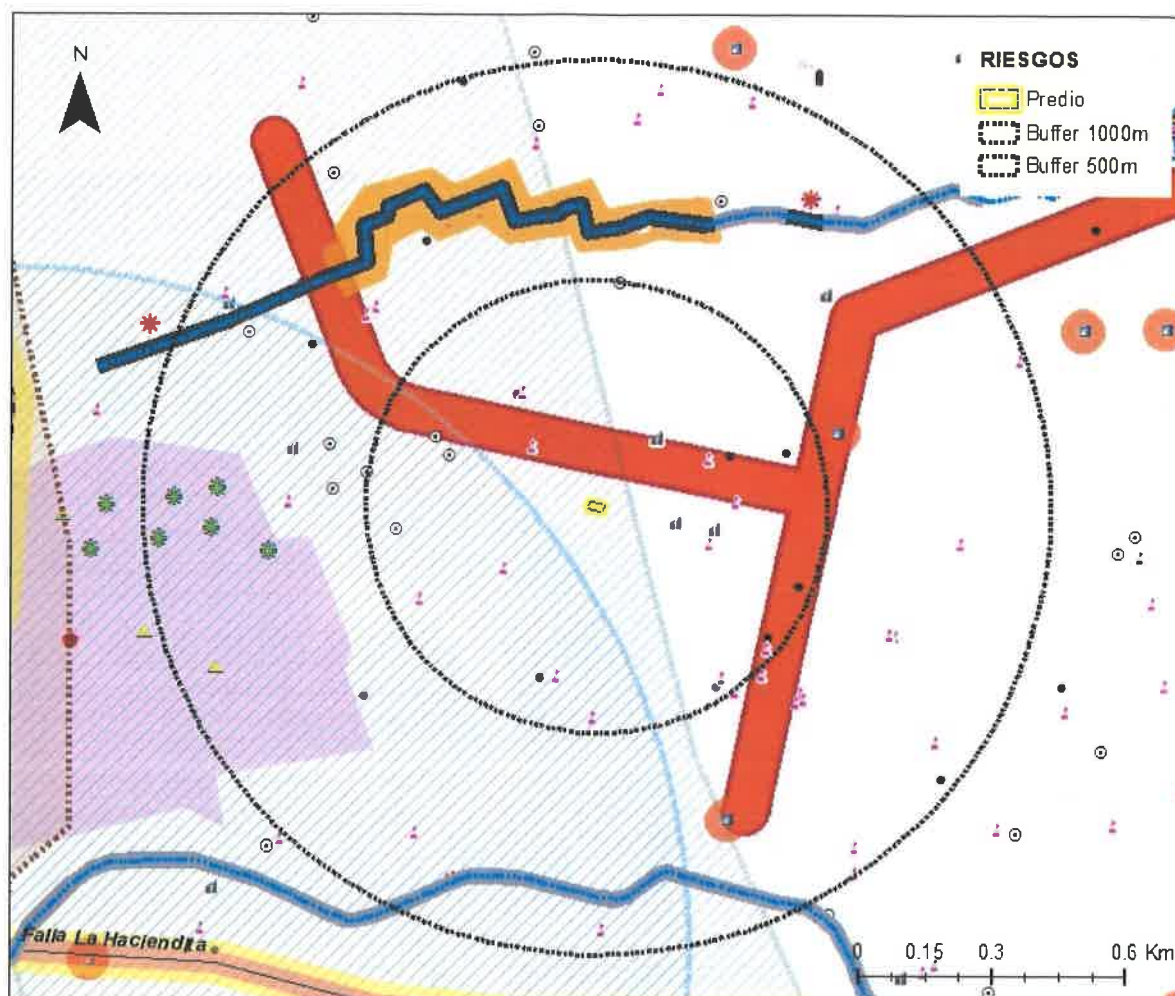
Regional

- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Análisis de Coeficiente de Ocupación del Suelo



Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- ★ Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

Deslizamientos

Falla

Área de Influencia 25 m

Área de Influencia 50 m

Riesgo por Erosión

Puntos de Riesgo

Taller de Pintura

Gasolinera

Manejo de Materiales Peligrosos

Gaseras

Salvaguarda 50 m

Salvaguarda 100 m

Planta de Tratamiento

Buffer Plantas Tratamiento

Disposición de Residuos

Rellenos Sanitarios 2009

Riesgo en Industria

Bajo

Medio

Alto

Radio de Amortiguamiento

Buffer Zonas Insutriales

T. de Materiales Peligrosos

Distribución

Transporte

Industria y Servicios Urbanos

Zonas Industriales