

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

RECIBIDO
16 JUN. 2023
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Estudio para el Cambio de Uso de Suelo Bar El Resbalón" sobre un predio con clave catastral **035-009-011**, en una superficie total de **85.46 m²**, ubicado en **Calle 20, No. 2203, Colonia Pacífico (Antes Santa Rita)**, 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 **Vivienda Densidad Alta** al uso de suelo **Vivienda Servicios Comercios**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Vivienda Densidad Alta** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.60 a 1.0**.

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 **Vivienda Densidad Alta**, se define como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda", mientras que el uso propuesto, **Vivienda Servicios Comercios** son "A los usos predominantes de las zonas de comercio y servicios se suma el de vivienda ya sea de tipo unifamiliar, en

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

- agrupaciones o departamental. También se agregan algunos usos de equipamiento compatibles con la vivienda". **Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 1999.**
2. Se propone por situación de hecho aumentar su COS de 0.60 a 1.0, según **la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional, del Programa Maestro del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua 2013.**

Compatibilidad

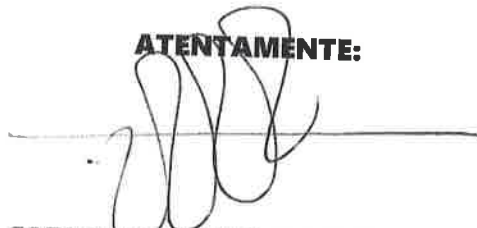
3. Para el giro y uso propuesto "Bar Tradicional", nombrado en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo PPC como "Cantinas y bares en general" **la compatibilidad con el uso Vivienda, Servicios y Comercio es CONDICIONADO**; los anteproyectos con usos condicionados serán sometidos a una revisión especialmente minuciosa por parte de la Autoridad Municipal, y en su caso por el organismo de seguimiento; dichos proyectos deberá incluir los estudios y conceptos que la autoridad considere pertinentes para garantizar que el funcionamiento de la zona, y la calidad de vida de los vecinos, no se vean deteriorado; cuando los usos condicionados generen aforos vehiculares importantes, o bien impliquen el uso de automotores de gran tamaño, será necesario obtener también la anuencia de la autoridad competente, esto de acuerdo a **la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo, de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 2004 y las normas de evaluación para usos condicionados definidas en el Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua 1999.**

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.

ATENTAMENTE:



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

CRHV/IZIL/AQCH /hva

C.C.P. Promotor, **Antonio Almanza Sanchez y Barbara Madrid Rosas.** D.R.U. **Fernando Rafael Astorga Bustillos.** Contacto de seguimiento; fastorgab@hotmail.com. Archivo.

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

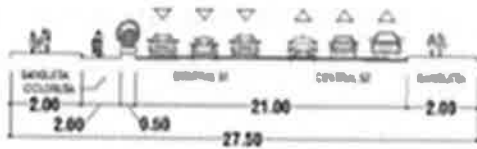
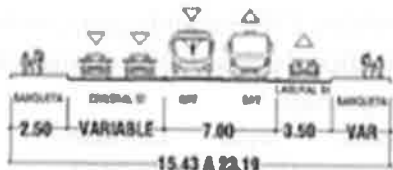
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/371/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Estudio para el Cambio de Uso de Suelo Bar El Resbalón
Localización	Calle 20, No. 2203, Colonia Pacífico (Antes Santa Rita)
Clave catastral	035-009-011
Superficie	85.46 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Vivienda Densidad Alta
Usos de suelo propuesto	Vivienda Servicios Comercios
Giro por establecer	Cantinas y bares en general
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 Vivienda Densidad Alta, se define como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda", mientras que el uso propuesto, Vivienda Servicios Comercios son "A los usos predominantes de las zonas de comercio y servicios se suma el de vivienda ya sea de tipo unifamiliar, en agrupaciones o departamental. También se agregan algunos usos de equipamiento compatibles con la vivienda". Plan Parcial del Cetro Urbano de Chihuahua 1999. Se propone por situación de hecho aumentar su COS de 0.60 a 1.0, según la Tabla de Dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional, del Programa Maestro del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua 2013.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al centro de la ciudad, cercano a la Av. Teofilo Borunda Ortiz, en su en torno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35 y H25, vivienda densidad alta, corredor de impacto medio, mixto intenso, recreación y deporte, vivienda servicios comercios, en menor dosificación,	☐

Fecha: 15 de junio de 202

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla Santa Elena en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se observa un punto de riesgo alto en el área a 1000 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 El Chamizal, La Canoa y La Manteca 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria de la franja de salvaguarda del gasoducto en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒
7	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN	☐
8	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
9	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
10	Gasolineras	Se observan 5 gasolineras en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
11	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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: 141 - 141'  AV. 20 DE NOVIEMBRE AV. RICARDO FLORES MAGÓN A CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA 374 - 374'  C. PRIMERO DE MAYO C. 36 A AV. MELCHOR OCAÑO MANZO 75 - 75'  AV. MELCHOR OCAÑO PSO. SIMÓN BOLÍVAR A C. MELCHOR GUASPE Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	☐
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 administración pública (10), servicios urbanos (6), centro religioso (9), comunicaciones (1), transporte (1), cultura (17), educación (100), de asistencia social (34), salud (13), guardería (8) y varios espacios de recreación y deporte (50). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐

Análisis de densidad

