

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 Uruguay 307" sobre un predio con clave catastral **130-018-013**, en una superficie total de **525 m²**, ubicado en **calle República de Uruguay No. 307, Colonia Panamericana**, 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 H25** 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 actual Habitacional**, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que **el uso propuesto, Comercio y Servicios**, son "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."

Compatibilidad

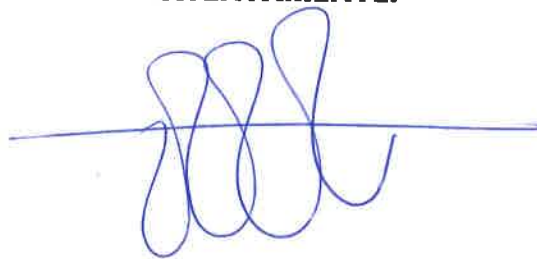
2. La propuesta establece que se desarrollaran locales con giros especulativos, tendientes a fomentar el empleo la capacidad productiva, acceso a bienes y servicios en condiciones de mínimo impacto,(pág. 70). De acuerdo con lo anterior, **la compatibilidad quedará sujeta a la acción urbana que se promueva desarrollar en su momento, conforme a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo 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.

ATENTAMENTE:



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL

DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



CRHV/IZIL/AQCH /micp

C.C.P. 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

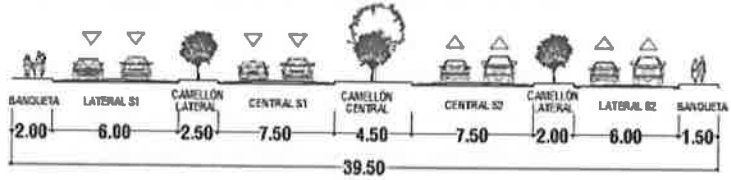
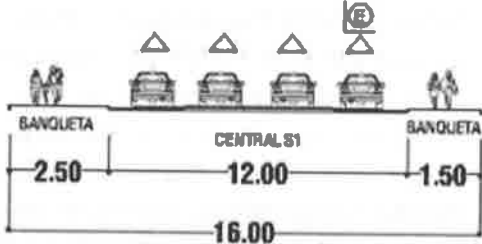
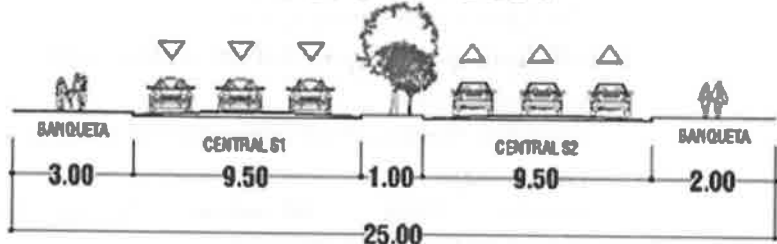
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/405/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	República de Uruguay 307
Localización	Calle República de Uruguay No. 307, Colonia Panamericana
Clave catastral	130-018-013
Superficie	525 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H25 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Ingrese el giro o actividad que establece la propuesta
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

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 H25 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios son "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."	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noreste de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H25, equipamiento en general, mixto intenso. Mixto moderado y uso industrial, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Dado que el giro no se establece en el estudio, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Complejo Industrial Américas. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa en su entorno inmediato de 500 metros, el cruce de un gasoducto. 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 observa la existencia de dos gasolineras en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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%. No presenta contrato del servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
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. No presenta contrato del servicio.	☐
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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO 224A - 224A'  C. ANDRES FACUNDO CARBONEL AV. AMERICAS A AV. RIO DE JANEIRO 153A - 153A'  AV. RIO DE JANEIRO AV. MIRADOR A AV. JOSE MARIA IGLESIAS 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 5,438. 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	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN	☐

Análisis de Densidad

