

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:

"CC 362-021-007 **González Fonseca** sobre un predio con clave catastral **362-021-007**, Lote 7 de la Manzana 21, Zona 6, en una superficie total de **1,500.00 m²**, ubicado en la **calle 53 No. 9207, Colonia 1° de Mayo**, 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 H60+** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

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 H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea", mientras que el uso propuesto, **Mixto intenso** son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles.

La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Sur, y está condicionado a presenta estudio de impacto urbano y ambiental.

Compatibilidad

2. Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos perecederos y no pereceros" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA;** a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (notas 6 y 8), **conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Riesgos

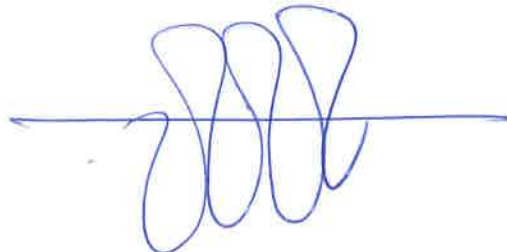
3. Al sur oriente del predio a 1,200 metros aproximadamente se encuentran las instalaciones de la antigua Planta Fundidora Ávalos, queda a consideración de la autoridad competente las recomendaciones pertinentes.

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.

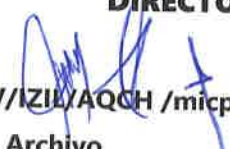
ATENTAMENTE:



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

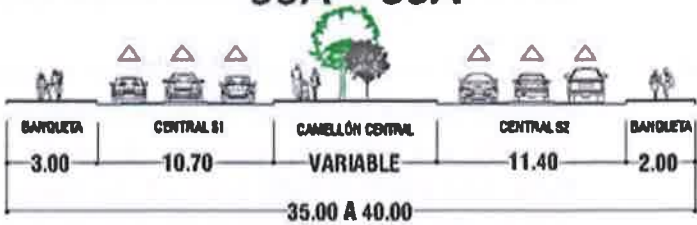
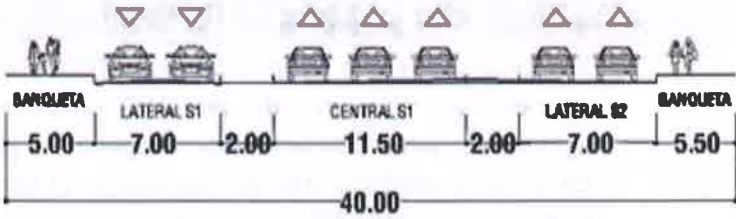
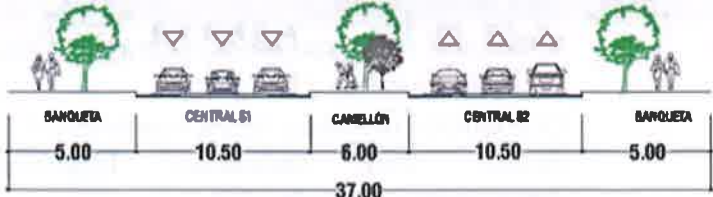
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/320/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	CC 362-021-007 González Fonseca
Localización	Calle 53va No. 9207, Colonia 1 de Mayo
Clave catastral	362-021-007
Superficie	1,500.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H60+ 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 perecederos y no perecederos
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 H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea", mientras que el uso propuesto, Mixto intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Sur/Oriente, sin embargo, no presenta estudio de impacto urbano y ambiental.	☒
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 Recreación y Deporte, Industria Bajo Impacto, Equipamiento General, en menor dosificación, Microindustria, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Habitacional H60+.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es CONDICIONADA; a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6.1	Zona Industrial	Al sur oriente del predio a 1,200 metros aproximadamente se encuentran las instalaciones de la antigua Planta Fundidora Ávalos, queda a consideración de la autoridad competente las recomendaciones pertinentes.	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa el paso de dos gasoductos en el área de influencia de 1000 metros al predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.4	Disposición de Residuos	Se observa un predio con disposición de residuos en el área de influencia de 1000 metros al predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.7	Gasolineras	Se observa dos gasolineras en el área de influencia de 1000 metros al 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 60.1-80%. 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 60.1-800%. El predio no cuenta con el 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 no tiene cobertura de gas natural.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		33A - 33A'  BLDV. JUAN PABLO II AV. CARLOS PACHECO A ACCESO AEROPUERTO INTERNACIONAL 323A - 323A'  PROL. AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS BLVD. JUAN PABLO II A ACCESO DEPORTIVA SUR 416 - 416'  C. SIERRA EL CUERVO BLVD. JOSE FUENTES MARES A C. INDUSTRIAL DOS 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
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒