

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
03 ABR. 2024
10:54 am

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“República de Guatemala” sobre un predio identificado como **Lote 31, de la Manzana T**, ubicado en **Calle República de Guatemala No. 812 del Fraccionamiento Fidel Velazquez**, con clave catastral 117-011-031, y una superficie total de **190.00 m²**, 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 H45** al uso de suelo **Comercio Servicios**.

Un aumento de densidad del uso de suelo **Comercio Servicios** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS** de **0.50 a 1.00**.

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 **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. Se recomienda a la Dirección considerar en el caso de lotes menores a 300 m² que cuentan o solicitan un uso de Comercios y Servicios, se promueva desarrollar giros únicamente de jerarquía vecinal, barrial y distrital, así como subsanar las necesidades de atención al cliente sin afectar o invadir el espacio público inmediato, ya sea por mobiliarios, anuncios y accesos. Esto conforme al PDU2040 Séptima Actualización.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como “zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 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."

3. Para el uso propuesto Comercio y Servicios (**tipo 1**, de acuerdo con la página 114 del estudio), la normatividad actual para uso Habitacional Unifamiliar es de un C.O.S.= 0.50, **conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional del PDU2040**, mientras que la propuesta es de C.O.S.= 1.00.

En la zona el C.O.S. varía entre 0.58 a 1.0, siendo en los rangos más altos son los predios con usos habitacionales. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta y se ubica en una calle local.

Proyecto

4. Se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 64, del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto, "Tintorería" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos 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. 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 /micp

C.C.P. Promotor **Nancy Estela Pérez Nájera** y Archivo IMPLAN

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/203/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	República de Guatemala
Localización	Calle República de Guatemala No. 812, Fraccionamiento Fidel Velazquez
Clave catastral	117-011-31
Superficie	190.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Tintorería
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes

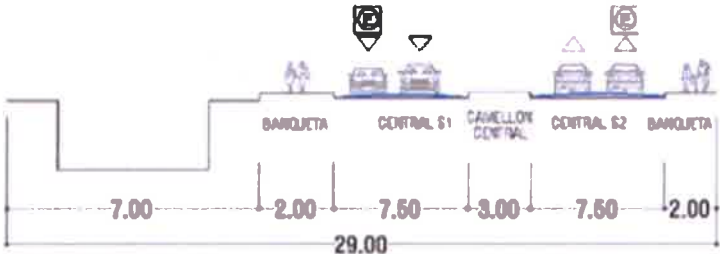
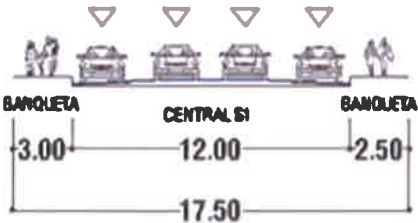
Análisis desglosado

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 H45 permite de 36 a 45 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." Para el uso propuesto Comercio y Servicios (tipo 1, de acuerdo con la página 114 del estudio), la normatividad actual para uso Habitacional Unifamiliar es de un C.O.S.= 0.50, conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional del PDU2040, mientras que la propuesta es de C.O.S.= 1.00. En la zona el C.O.S. varía entre 0.58 a 1.0, siendo en los rangos más altos son los predios con usos habitacionales. Por tanto, se ubican densidades similares al potencial de la propuesta y se ubica en una calle local.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oeste de la ciudad, cercano a la vialidad Periférico de la Juventud, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		usos principalmente habitacionales H45, H35 y H25, usos mixtos y uso industrial, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte, equipamiento general.	
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Tintorería" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Comercio y Servicios y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad que les permite generar inversiones redituables. Se recomienda a la Dirección verificar el cumplimiento del número de espacios para estacionamientos de vehículos y vegetación de acuerdo con la normatividad vigente en congruencia con los Artículos 55 y 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 pendientes del 0 al 2%	┐
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 del arroyo La Cantera en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	┐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla La Haciendita 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	SIN OBSERVACIÓN	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 del arroyo 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 Complejo Industrial Americas. 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 1000 metros, la trayectoria 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 en su entorno inmediato de 1000 metros, la existencia de dos gasolineras. 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%. 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%.	☐

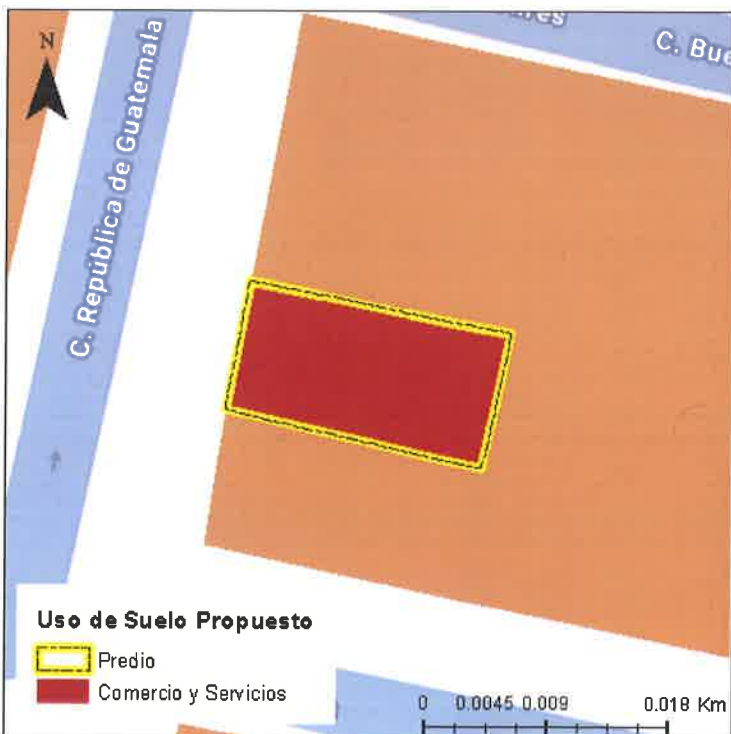
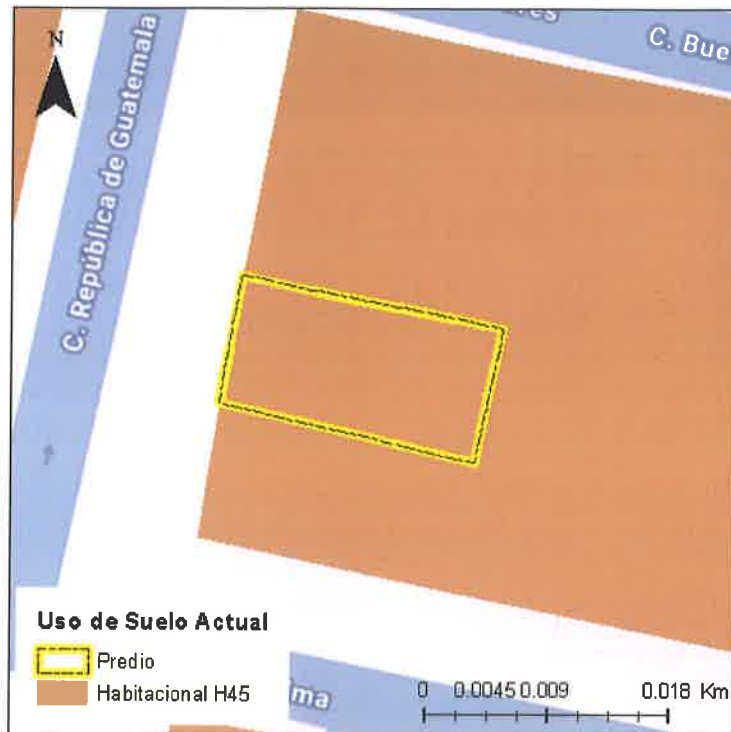
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El predio cuenta con el servicio. No presenta 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.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	SIN OBSERVACIONES	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 18 escuelas, 5 centro de culto, 17 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.	┐
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad primaria Av. De la Cantera, integrándose calle Av. Washington para interceptarse con la calle República de Guatemala y acceder al predio.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones de las calles locales mencionadas aproximadamente son: C. República de Guatemala: Ancho de sección de 16.00m; 12.00m de arroyo de calle y 4.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		244A - 244A'  29.00 AV. LA CANTERA AV. WASHINGTON A AV. REPUBLICA DE URUGUAY 340A - 340A'  28.00 A 30.00 AV. FRANCISCO VILLA AV. LAS AGUILAS A AV. DE LAS AMERICAS 335A - 335A'  17.50 C. ANTONIO DE MONTES AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE 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
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (19 escuelas), de asistencia social (1) centro comunitario (2), casa de cuidado diario (1) guarderías (7), centro religioso (5) y varios espacios de recreación y deporte (17). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos y Comandancia, toma un tiempo máximo de respuesta de 1 minuto, a 0.35 km de distancia, desde la Av. Homero y República de Guatemala. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.8 km, con una ruta desde la calle Guadalupe, Blvd. Ortiz Mena, Av. De la Cantero, Av. Washington, República de Guatemala. Fuente: Google Maps, marzo 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 930 unidades económicas, con un total de 23,277 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones de belleza, banca múltiple y consultorios dentales. El sector predominante es el de servicios 66%, seguido por comercio 25% e industria 8%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, 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 12,562. Distribución por sexo; 47.8% hombres y 52.2% 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 4,794. 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 vlv/ha
- Habitacional de 5 - 12 vlv/ha
- Habitacional de 13 - 25 vlv/ha
- Habitacional de 26 - 35 vlv/ha
- Habitacional de 36 - 45 vlv/ha
- Habitacional de 46 - 60 vlv/ha
- Habitacional de mas de 60 vlv/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 Densidad

