

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 DE CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Rita y Chilaca Restaurant" sobre un predio con clave catastral **112-014-015**, en una superficie total de **275.50 m²**, ubicado en **Av. Antonio de Montes N° 2900 esquina con Av. San Felipe, de la Colonia San Felipe**, 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 **Mixto Bajo** 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 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.

Antecedentes

1. Situación de hecho. Se busca reconocer la ampliación de un negocio que actualmente ofrece venta de alimentos para llevar.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Es necesario enfatizar que, el uso de suelo propuesto, Comercio y Servicios señala que 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", **conforme al Plan de Desarrollo Urbano PDU2040.**

3. Si bien no se especifica que tipo de uso de Comercio y Servicios se promueve según la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales, es decir Tipo 1, 2 o 3, no omito mencionar, que el **lote mínimo para éstos refiere una superficie de 300, 300 y 1600 m²** respectivamente, mientras que el predio en estudio tiene una superficie de 275.50 m². Aunado a esto en el estudio se hace referencia del C.O.S. y C.U.S. alcanzando con la ampliación de 0.67 y 1.16 respectivamente. Por tanto, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, apegarse a la normatividad del Comercio y Servicios Tipo 2.

Compatibilidad

4. Para el uso Comercio y Servicios y giro propuesto, "Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.** Sin embargo, recomendamos a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente integre en su respuesta "Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecen las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias." **con fundamento en el PDU2040 y el Artículo 68 fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

Estructura vial

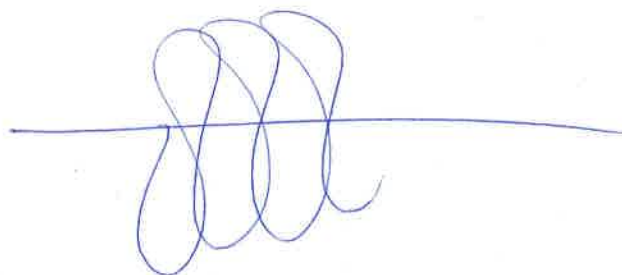
5. Si bien el promotor no propone cambios en la estructura vial, se recomienda incluir en su repuesta de esta modificación las mismas condicionantes que su Dirección emitió en la **Licencia de Construcción, Trámite Menor Comercial, con fecha de emisión del 05-01-2022, la cual condiciona a "Cumplir con el estacionamiento indicado en planos y no obstruir la vía pública".**

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

JAPS /AGCG

C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/244/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Rita y Chilaca Restaurant"
Localización	Av. Antonio de Montes No. 2900 esquina con Av. San Felipe, Colonia San Felipe.
Clave catastral	112014015
Superficie	275.50 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Bajo
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Restaurant-bar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. Con el objetivo de ampliar negocio que actualmente ofrece venta de alimentos para llevar.

Análisis desglosado

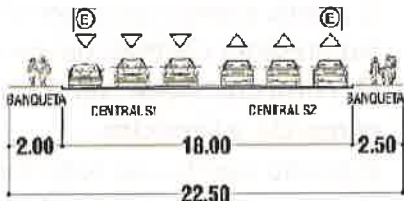
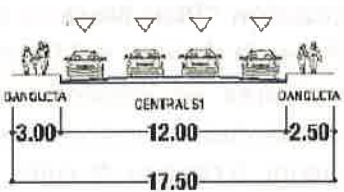
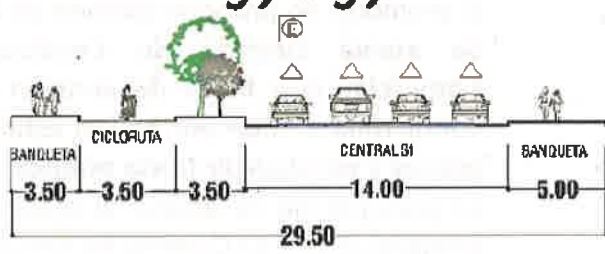
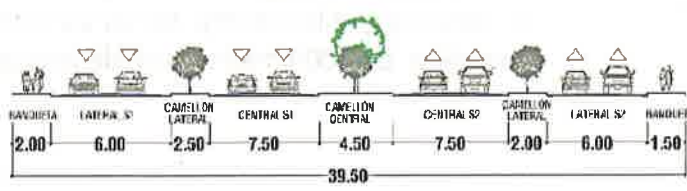
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Mixto Bajo a Comercio y Servicios, para ampliar negocio que actualmente ofrece venta de alimentos para llevar, por situación de hecho. El uso actual Mixto Bajo, por su definición en PDU2040, se señala para "zona con uso predominantemente habitacional y que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios y equipamiento. Este uso estará localizado colindante a vialidades secundarias y colectoras de fraccionamientos o conjuntos urbanos y estará condicionado a un máximo de planta baja más dos niveles", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios señala que 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". Según la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo urbano del estado de Chihuahua, Artículo 7, fracción XV, conjunto urbano es la "Modalidad de acción	☒

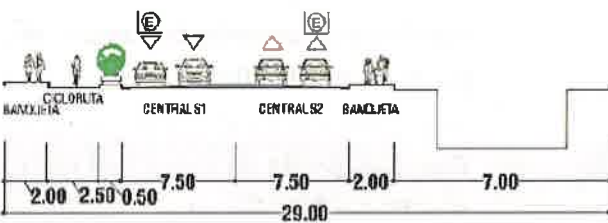
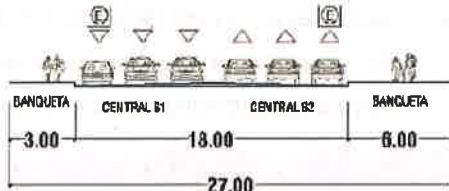
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		urbanística que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar el potencial urbano de un predio, como una unidad espacial integral, cuyo aprovechamiento promueva la intensidad del uso del suelo y el desarrollo orientado a una escala humana".	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, colindante con la vialidad San Felipe, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12 y H25, también usos mixtos y en menor dosificación equipamiento general, recreación y deporte. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales predominando H12 y H25, también usos mixtos, recreación y deporte y en menor dosificación comercio y servicios, habitacional H35 y equipamiento general. No se identifican usos de suelo de Comercio y Servicios aledaños a la zona, los usos comerciales más cercanos se encuentran a aproximadamente 700m sobre el Blvd. Ortiz Mena .	✓
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Restaurant-bar" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040. Si bien no se especifica que tipo de uso de Comercio y servicios se promueve según la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Especiales, es decir Tipo 1, 2 o 3, no omito mencionar, que el lote mínimo para estos refiere una superficie de 300, 300 y 1600 m² respectivamente, mientras que el predio en estudio tiene una superficie de 275.50 m². Aunado a esto en el estudio se hace referencia del C.O.S. y C.U.S. alcanzando con la ampliación de 0.67 y 1.16 respectivamente. Por tanto, se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, apegarse a la normatividad del Comercio y Servicios Tipo 2.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El promotor no presenta proyecto arquitectónico. Se presenta Plano Catastral de casa habitación con local comercial existente y con ampliación de terraza. Así como también fachada del establecimiento con fecha a mayo 2022, con terraza ya construida.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		 Imagen 48. Fachada del predio. Mayo 2022.  Imagen 49. Fachada del predio. Mayo 2022.	
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% con orientaciones hacia el Este.	☑
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 Riesgo de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☑
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	Se observa la presencia de las Fallas La Haciendita y Santa Elena en el área a 1000 metros del predio en estudio.	☑
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	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	┐
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 a una distancia menor de 1000 metros del predio, la presencia de la línea de distribución del Gasoducto, sobre la Av. Deza y Ulloa.	☑
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 presencia de 2 estaciones de servicio en un entorno inmediato menor a los 1000 metros del predio. Servicio Plaza San Felipe, S.A. de C.V. sobre la AV. Antoni Deza y Ulloa, y la Inversora San Felipe S.A. de C.V. sobre la Av. Universidad.	☑
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 el servicio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos o comercio y servicios.	☑
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%, así como también el paso de la red de agua recuperada sobre la Av. San Felipe. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos o comercio y servicios.	☑

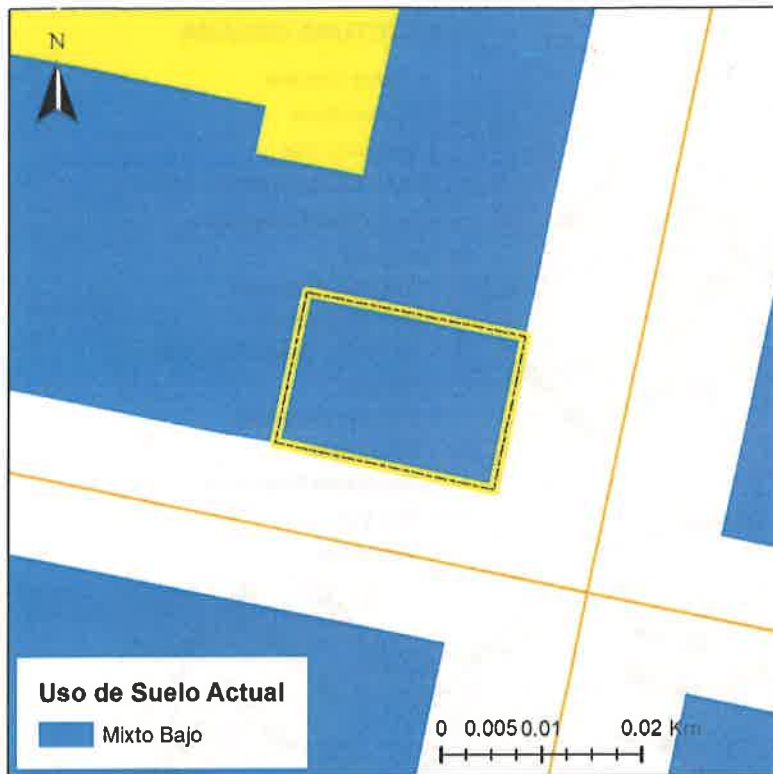
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. Se observa en un entorno inmediato menor a los 1000 metros del predio, el paso de una línea de Alta tensión de 115Kva, sobre la Av. De La Cantera. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos o comercio y servicios.	✓
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de la Red 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	La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el Polígono de Actuación "Plan Maestro San Felipe" y dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano.	✓
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 40 instalaciones educativas, desde el nivel básico hasta medio superior, 3 centros de culto, 15 espacios recreativos y 2 centros de asistencia médica, 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. Se anexa Licencia de Construcción, Trámite Menor Comercial, con fecha de emisión del 05-01-2022, la cual condiciona a "Cumplir con el estacionamiento indicado en planos y no obstruir la vía pública".	✓
9.3	Accesibilidad	La principal vía de acceso al predio se da por las vialidades primarias Av. De La Cantera, Av. Universidad, Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Pascual Orozco y Av. División del Norte, siendo estas de las vialidades más transitadas en la ciudad, integrándose a menos de 1000 metros con las vialidades Av. San Felipe y Av. Antonio de Montes y acceder al predio. Se observa que la mayoría de las vialidades dentro del entorno inmediato de 1000 metros, son de jerarquía primaria.	✓

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: 247A - 247A'  AV. SAN FELIPE DEL REAL AV. DIVISION DEL NORTE A AV. PASCUAL OROZCO 335A - 335A'  C. ANTONIO DE MONTES AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE 59 - 59'  AV. PASCUAL OROZCO AV. TECNOLÓGICO A AV. DIVISION DEL NORTE 237A - 237A'  BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA AV. DE LAS AMÉRICAS A C. OCEANO PACÍFICO	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		148 - 148'  AV. VALLARTA / AV. UNIVERSIDAD AV. TECNOLÓGICO A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ 245 - 245'  AV. DE LA CANTERA C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL 248A - 248A'  AV. DIVISION DE L NORTE C. JUAN ANTONIO TRASVIÑAS Y RETES A AV. UNIVERSIDAD Fuente: PDU Sexta Actualización – Anexo Secciones Viales.	
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 (57 escuelas predominante el nivel básico, hasta medio superior y superior), de asistencia social (7 asilos, 7 grupos vulnerables, 2 velatorios, 1 casa hogar para menores y atención a enfermedades), centro religioso (2), culturales (2 teatros, 2 auditorios, 3 librerías y 8 bibliotecas), 1 instalación de comunicaciones (oficina TELECOM), 2 estaciones de servicio, 5 oficinas de administración pública (1 municipal, 2	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		estatales y 2 federales), 15 guarderías, salud (1 centro de salud, 4 clínicas) y varios espacios de recreación y deporte (85). Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano, IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	┐
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 1522 unidades económicas. Se observa que sobre las vialidades primarias colindantes del predio existe una importante cantidad de unidades económicas, siendo estos corredores comerciales. Fuente: DENEUE 2022. https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx	┐
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; densidades de población desde 0 a 200 personas por hectárea, siendo predominante el rango de 0 a 50 pobtot/ha.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; densidades de vivienda desde los 0 hasta las 282 viviendas por hectárea, siendo predominante los rangos de 4 a 12 y de 12 a 25 viv/ha.	┐
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

- Área 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

Estructura urbana y vial

