

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:

"Predio Río Mayo 2916" sobre un predio con clave catastral **180-032-001**, en una superficie total de **474.59 m²**, ubicado en **la calle Río Mayo N° 2916 en la Colonia Junta de los Ríos**, 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 H35** 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 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. Reconocimiento de giro económico existente y en funciones (situación de hecho).

Entorno (Área de Estudio)

2. **Se destaca que el predio se encuentra dentro de Área de Borde**, que por su definición dentro del **PDU2040**, son "Zonas situadas en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Además, estará condicionada a un Plan Maestro de Urbanización, en el cual deberá integrar las siguientes características: Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar un COS bajo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo".

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "Tienda de materiales para la construcción" considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m²" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA**; a establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (nota 8).

Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.

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. **Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**. Subdirector de Programación Urbana

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

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/317/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	"Predio Río Mayo 2916"
Localización	Calle Río Mayo No. 2916 de la colonia Junta de los Ríos.
Clave catastral	180032001
Superficie	474.59 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Tienda de materiales para la construcción.
Tipo de ingreso y antecedentes	Reingreso Situación de hecho. Uso tendiente para regularizar. Reconocimiento de giro económico existente y en funciones.

Análisis desglosado

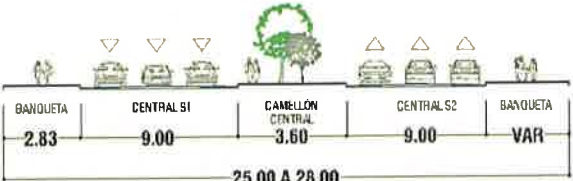
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios tipo 1, con aumento de potencial de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) a 1.00, por situación de hecho. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 vivi/ha", 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." La propuesta se ubica sobre una vialidad local (C. Río Mayo), aproximadamente a 150 mts de la Vialidad Sacramento, de jerarquía vial De Primer Orden. En su contexto a 1000 metros de radio, se ubicaron densidades semejantes al COS de 1.0 solicitado, considerando usos y lotes con características similares, llegando hasta un COS de 1.00	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		donde en su totalidad son correspondientes a vivienda, por tanto, se considera un aprovechamiento cercano al existente.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al centro de la ciudad, cercano a la vialidad Sacramento, en su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando la densidad H35, también el uso de equipamiento general, a su vez el uso de Recreación y Deporte y de manera predominante el uso de Preservación Ecológica. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H25, H35 y H45, equipamiento en general y uso industrial, en menor dosificación, comercio y servicios, recreación y deporte y de manera predominante el uso de Preservación Ecológica. Se identifican 2 usos de suelo de Comercio y Servicios aledaños a la zona, aproximadamente a 300 y 400 metros del predio en estudio. Se destaca que el predio se encuentra dentro de Área de Borde, que por su definición dentro del PDU2040, son "Zonas situadas en un área que se entenderá como el límite del área urbana y su destino e intensidad de uso habrá de corresponder a la indicada por la zonificación secundaria. Además, estará condicionada un Plan Maestro de Urbanización, en el cual deberá integrar las siguientes características: Proyectos urbanos de bajo impacto ambiental, en los cuales el diseño deberá contemplar un COS bajo y un alto porcentaje de superficie de suelo permeable para facilitar, entre otros, la infiltración de agua al subsuelo".	┌
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "Tienda de materiales para la construcción" considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es CONDICIONADA; a establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, (nota 8).	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado con vocación real de Comercio y Servicios , dicha edificación con un Ocupación del Suelo del 100% sobre la totalidad de la superficie del predio (COS = 1.00) y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad que les permite generar inversiones redituables.	☒
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 2 al 5% con orientaciones hacia el oeste.	☒
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 a una distancia aproximada de 150 metros del predio en estudio la trayectoria del Río Sacramento, siendo este uno de los principales ríos de la ciudad, el cual se une con el Arroyo La Galera Norte a una distancia aproximada de 850 metros hacia el sur del predio. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	Se observa a una distancia menor a los 1000 metros 3 puntos de Estructura Hidráulica con capacidad insuficiente (>100%), 2 sobre el Río Sacramento (uno hacia el norte y otro hacia el sur del predio) y 1 sobre el Arroyo La Galera Norte. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☒
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa a la presencia de un punto de Riesgo identificado a una distancia menor a los 500 metros del predio. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, la zona industrial de Embotelladora Soto, identificado como un Riesgo en Industria Alto. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad de Chihuahua, 2006.	✓
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.3	Gasoducto	Se observa la presencia de la línea de distribución del Gasoducto a una distancia aproximada de 500 metros, con sentido noroeste hacia sur tomando el sentido de la Vialidad Sacramento. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad 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 a una distancia superior a los 500 metros del predio en estudio, la presencia de 2 gasolineras, ambas sobre la Av. Heroico Colegio Militar. Fuente: Atlas de Riesgos de la Ciudad 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%. El predio cuenta con el servicio. El promotor presenta número de contrato 089803, con clase de usuario mixto. El contrato es correspondiente a usos mixtos.	✓
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. El promotor presenta número de contrato 089803, con clase de usuario mixto. El contrato es correspondiente a usos mixtos.	✓
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. El promotor presenta número de contrato 585040900851, con tipo de tarifa comercial, PDBT (Pequeña Demanda de Baja Tensión). El contrato es correspondiente a usos comerciales.	✓

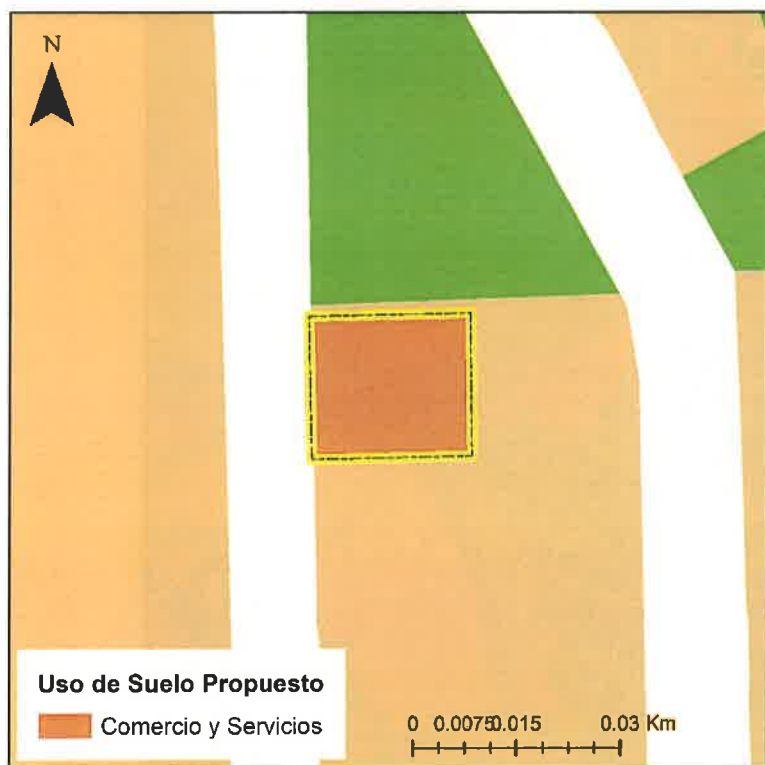
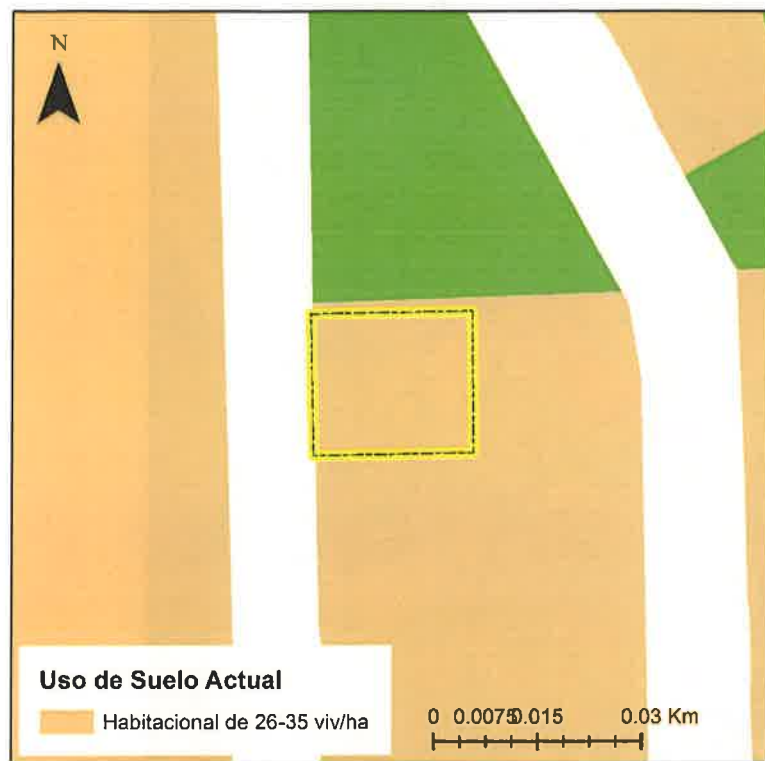
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura de gas natural.	☐
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano y a 700 metros aproximada del Polígono de Actuación Nombre de Dios.	☒
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 8 instalaciones educativas (3 preescolar, 3 primaria, 1 secundaria y 1 media superior), 6 templos, 1 centro de asistencia médica, 15 espacios recreativos, 3 guarderías y 1 asilo, 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 Sacramento, de jerarquía De Primer Orden o la Av. Heroico Colegio Militar de jerarquía Primaria, las cuales se conectan por la Calle Río Sacramento vialidad Secundaria a las vialidades locales Río San Pedro y Río Bravo, con la calle Río Mayo y acceder al predio.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de las calles locales mencionadas, aproximadamente sus secciones son: • C. Río Mayo: 12m ancho de sección, 9m arroyo de calle y 3m ancho de banquetas, siendo tipo de pavimento, asfalto. • C. Río Bravo: 15m ancho de sección, 12m arroyo de calle y 3m ancho de banquetas, siendo tipo de pavimento, asfalto • C. Río San Pedro: 11.5m ancho de sección, 8m arroyo de calle y 3.5m ancho de banquetas, siendo tipo de pavimento, asfalto Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		403 - 403'  AV. SACRAMENTO "C.P. ALONSO BAEZA LOPEZ" AV. EUGENIO PRADO PROAÑO (AV. ACCESO 1) A AV. BENITO JUAREZ 84A - 84A'  AV. HEROICO COLEGIO MILITAR AV. AGUSTIN MELGAR AV. DE LAS INDUSTRIAS 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 (13 escuelas; 3 preescolar, 3 primaria, 2 secundaria y 5 educación superior), de asistencia social (2 centro comunitario, 7 casa de cuidado diario, 4 guarderías, 1 grupos vulnerables y 1 asilo), centro religioso (4), 2 gasolineras, cultura (3 bibliotecas), deportivas (1 centro deportivo y 1 cancha) y varios espacios de recreación y áreas verdes (69). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	✓
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación de Policía Zona Centro, ubicada en Av. Benito Juárez toma un tiempo máximo de respuesta de 9 minutos, a 4.8 km de distancia, tomando la Calle Río San Pedro, Vialidad Sacramento, Av. Prol. Teófilo Borunda, Av. Venustiano Carranza y Av. Juárez. Mientras que la ruta hacia la Estación de Bomberos N° 1, ubicada en la C. Urquiti, toma un tiempo máximo de respuesta de 12 minutos, a 6.3 km, tomando la Calle Río San Pedro, Vialidad Sacramento, Av. Prol. Teófilo Borunda, Av. Venustiano Carranza, Av. 20 de Nov y C. 4ª.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana ubicada en la Av. Prol. Teófilo Borunda, como tiempo de respuesta máximo de 12 minutos, en 6.9 km, con una ruta desde la Calle Río San Pedro, Vialidad Sacramento y Av. Prol. Teófilo Borunda Fuente: Google Maps, Junio 2022  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 249 unidades económicas, con un total de 1,133 personas ocupadas. Las actividades predominantes son tienda de abarrotes, estética y taller mecánico general. El sector predominante es el de servicios 51%, seguido por comercio 36% e industria 13%. El índice de desarrollo económico es de 0.40, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021.	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 8,841. Distribución por sexo; 48.2% hombres y 51.8% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 51 hab/ha, seguido de los rangos entre 101 a 200 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021. En todo caso las densidades de la zona de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	☑
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 3,687. Rango de densidad, de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 45 a 282.85 viv/ha, seguido por rangos entre 12 a 25 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a noviembre de 2021. En todo caso las densidades de la zona de estudio se consideran bajas, considerando la densidad bruta de la ciudad.	☑
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

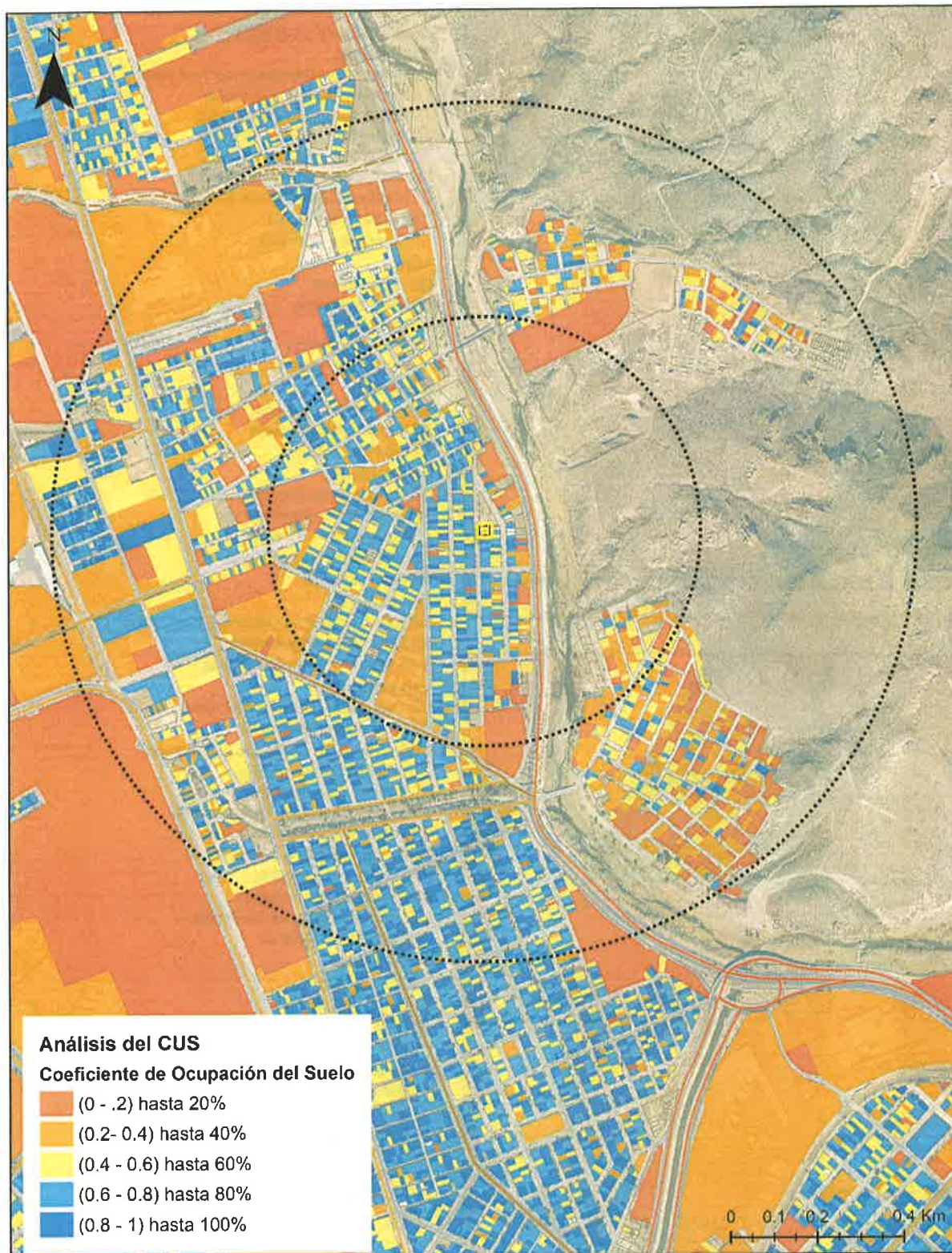
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

Análisis Densidad



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:

"Predio Río Mayo 2916" sobre un predio con clave catastral **180-032-001**, en una superficie total de **474.59 m²**, ubicado en **la calle Río Mayo N° 2916 en la Colonia Junta de los Ríos**, 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 H35** 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, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **concluyéndose** el asunto de mérito como:

*****CARENTE DE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SU DICTAMINACIÓN*****

El estudio remitido No presenta un giro específico conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040, por tanto, no es posible establecer su compatibilidad.

Por lo anterior le solicito se sirva enviarnos la información necesaria para poder realizar la dictaminación definitiva del presente estudio.

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. Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela. Subdirector de Programación Urbana

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