

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:

"Bodega Calle 6ta" sobre un predio con clave catastral **007-002-011**, en una superficie total de **634.48 m²**, ubicado en **calle Sexta N° 3407 en la Colonia Santa Rita**, 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 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 con 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, predio construido y con actividad. Si bien tanto el oficio, como la carátula del estudio y el formato de solicitud mencionan la propuesta de modificar H35 a Comercio y Servicios, en la página 93 del estudio (síntesis del diagnóstico), también se menciona un cambio de uso de suelo propuesto de **Habitacional H35** a **Mixto Moderado**. El presente dictamen se elabora en base a la propuesta de **Comercio y Servicios**.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Modificación del uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios Tipo 1, por situación de hecho.

El uso propuesto de Comercio y Servicios se define como "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 PDU2040**

3. La propuesta no se ubica dentro de una calle con jerarquía vial, sin embargo, se ubica paralela a la Vialidad Secundaria, Calle Cuarta y el predio es candidato para aplicar a la política pública de **Ciudad Cercana**, para abonar al predio un 10% al valor del C.O.S., antes mencionado y la factorización por 1.5 los valores de la aplicación del C.U.S., **conforme al Artículo 320 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**. Dicha política podrá ser aplicada siempre que se cumpla con los proyectos de absorción, filtración o bien, administración del agua pluvial, **conforme al artículo 319 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**.

Normatividad aplicable; C.O.S de 0.50 y C.U.S de 2, y en todo caso lo indicado en la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y No Habitables**.

Normatividad aplicable con Ciudad cercana; C.O.S de 0.55 y C.U.S de 3. **Artículo 320 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**.

Compatibilidad:

4. Para el giro y uso propuesto "almacén de equipo electrónico", considerado dentro de la **Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040** como "almacenes y distribución de productos no perecederos" la **compatibilidad con el uso Comercio y Servicios 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).

Se recomienda a la Dirección requerir al promotor cumplir con la normatividad **conforme a la Tabla de Compatibilidad de los Usos de Suelo del PDU2040 y Artículo 75 fracción V del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua**.

Estudios:

5. Estudio de Impacto Vial: El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua**.

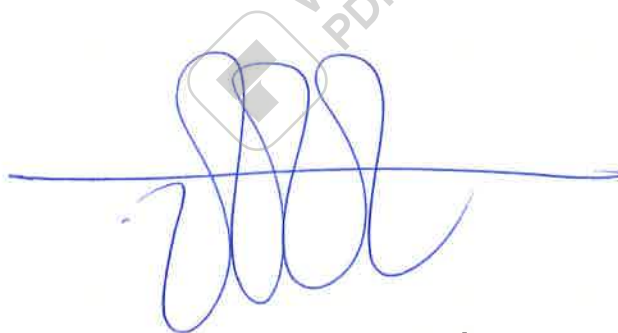
6. Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, ver lo mencionado en el punto 4.

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/JAPS/AQCH /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/516/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	"Bodega Calle 6ta"
Localización	Calle Sexta No. 3407, de la Colonia Santa Rosa.
Clave catastral	007-002-011
Superficie	634.48 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio y Servicios
Giro por establecer	Almacenamiento de equipo electrónico.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho, predio construido y con actividad. Si bien tanto el oficio, como la caratula del estudio y el formato de solicitud mencionan la propuesta de modificar H35 a Comercio y Servicios, en la página 93 del estudio (síntesis del diagnóstico), también se menciona un cambio de uso de suelo propuesto de Habitacional H35 a Mixto Moderado. El presente dictamen se elabora en base a la propuesta de Comercio y Servicios.

Análisis desglosado

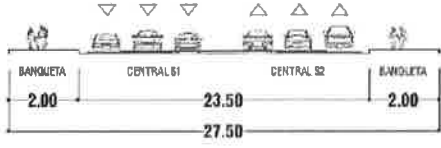
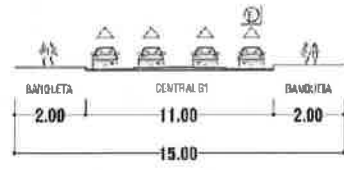
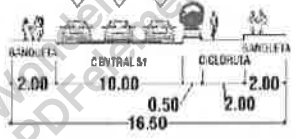
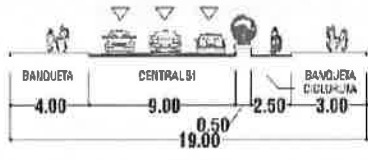
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H35 a Comercio y Servicios Tipo 1, por situación de hecho. El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se define para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 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". La propuesta no se ubica dentro de una calle con jerarquía vial, sin embargo, se ubica paralela a la Vialidad Secundaria, Calle Cuarta.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, entre la Av. 20 de Noviembre y Calle Mariano Samaniego Delgado, en sentido paralelo a la C. Cuarta. En su entorno inmediato de 500m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35, usos mixtos y comercio y servicios, se manifiesta la presencia de Vivienda Densidad Alta y Corredor de Impacto Medio y en menor dosificación recreación y deporte, y Equipamiento General. En torno a 1000m de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35, equipamiento en general, usos mixtos y recreación y deporte, así como también Vivienda Densidad Alta, Corredor Impacto medio, en menor dosificación, usos industriales y nodos urbanos y barriales. Se identifican usos de suelo Comerciales aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "almacén de equipo electrónico", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidad de uso de suelo del PDU2040 como "almacenes y distribución de productos no pereceros" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios 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).	☑
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. 	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Google Maps, agosto de 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%	☒
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 Manteca a una distancia menor a los 100 metros del predio, en sentido de la C. Carlos Fuero. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla Cerro Coronel - Cerro Grande en el entorno menor a 1000 metros del predio en estudio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.3	Erosión	A una distancia aproximada de 200m del predio en estudio se ubica dentro de un polígono identificado con Riesgo de Erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
4.4	Riesgo Alto	El predio y su área de estudio se ubica dentro de uno de los 4 Riesgos Alto-Identificado en la ciudad. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	A una distancia menor a los 1000 metros del predio, se ubica un punto de Estructura hidráulica con capacidad insuficiente (> 100%), ubicado sobre el Arroyo La Manteca. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☒
5.2	Escurrecimientos	Se observa la trayectoria del arroyo La Manteca a una distancia menor a los 100 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa un punto de riesgo cercano a el arroyo La Manteca en el área de 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.3	Gasoducto	SIN OBSERVACIÓN.	☑
6.4	Disposición de Residuos	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.6	Gaseras	SIN OBSERVACIÓN.	┐
6.7	Gasolineras	En el área de 1000 metros del predio se observa la presencia de 3 estaciones de servicio, ubicadas 2 de ellas sobre la Av. 20 de Noviembre y otra sobre la C. 12. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	┐
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 no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a uso de 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%. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a uso de comercio y servicios.	☑
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 no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a uso de comercio y servicios.	☑
7.4	Gas Natural	El predio cuenta con cobertura de gas natural.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 11 preescolares, 15 primarias, 4 secundarias, 5 instituciones de educación media superior y 2 de profesional técnico; 11 centro de culto, 4 guarderías, 3 casa hogar, 8 centros de asistencia médica y 8 espacios recreativos, 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 las vialidades primarias Av. 20 de Noviembre o bien la C. Mariano Samaniego Delgado, integrándose con las vialidades Av. Independencia (jerarquía vial primaria), C. 12 (jerarquía vial primaria) o C. Cuarta (jerarquía vial secundaria), interceptarse con la calle José Ignacio de Urquidí y C. 6ta y acceder al predio. Se observa que todas las vialidades de acceso al predio se encuentran pavimentadas.	☐
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. Sexta: Ancho de sección de 15.50m; 11m de arroyo de calle y 4.5m de banquetas. • C. José Ignacio de Urquidí: Ancho de sección de 19.50m; 13.5m de arroyo de calle y 6m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	☐

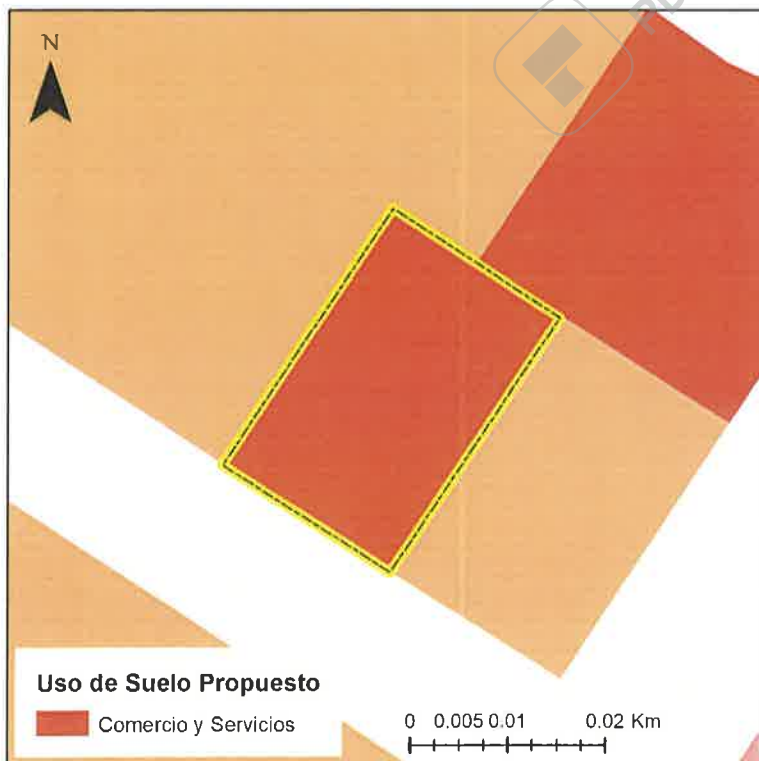
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		141A - 141A'  AV. 20 DE NOVIEMBRE AV. RICARDO FLORES MAGON A AV. PACHECO 251A - 251A'  C. MARIANO SAMANIEGO DELGADO VIALIDAD CH-P A AV. INDEPENDENCIA 276 - 276'  AV. INDEPENDENCIA AV. 20 DE NOVIEMBRE A C. ANTONIO PONCE DE LEON 150 - 150'  C. 12 PASEO SIMON BOLIVAR A AV. MELCHOR GUASPE 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.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de, administración pública (9 oficinas de los tres órdenes de Gobierno); de Servicios Urbanos, 3 gasolineras, 1 gasera y 1 estación de bomberos; 72 escuelas desde nivel preescolar hasta superior, 1 centro deportivo; 1 unidad de abasto mayorista y 1 sucursal de correos; de asistencia social 26	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		instalaciones, entre centro de rehabilitación, grupos vulnerables, casa hogar para menores, centro comunitario, velatorio y ancianos, estancias infantiles y asilos; 11 centros religiosos, 1 estación de ferrocarril; de cultura (5 bibliotecas, 2 librerías y 3 museos); de salud (1 unidad médica familiar, 2 hospitales y 1 clínica), y varios espacios de recreación y deporte (32). Fuente: Inventario de Equipamiento 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 909 unidades económicas, con un total de 3,129 personas ocupadas. Las actividades predominantes son comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (38), salones y clínicas de belleza y peluquerías (36), y bufetes jurídicos (27). El sector predominante es el de servicios 60%, seguido por comercio 31% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, 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 12,191. Distribución por sexo; 47% hombres y 53% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 200 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 y 101 a 200 hab/ha. 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 5,233. Rango de densidad de 0 hasta 282.85 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha, seguido por rangos entre 35 y 45 viv/ha. 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN.	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	No se presenta estudio de Impacto Vial. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta y no cumple con la normatividad del PDU2040. Considerando que; la compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a un estudio de impacto urbano y ambiental, así como resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma (6). Artículo 75 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.	☒



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

- 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