

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:

"García Salinas 6320 Colonia Roma" sobre un predio con clave catastral **226-043-024**, en una superficie total de **250.00 m²**, ubicado en **nombre de Calle García Salinas N° 6320 en la Colonia Roma en la ciudad de Chihuahua y Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, 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 **0.5 a 1.0**.

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. El promotor cuenta con Licencia de uso de suelo de tipo Habitacional H 35 con N° de Oficio AUA 16925/2022, con fecha del 29 de Diciembre de 2022 en una superficie de 250.00 m².
2. El predio actualmente se encuentra con una bodega construida. El promotor propone en la estrategia y presenta una propuesta el cambio para Comercio y Servicios en una superficie de 250.00m², no cumple con el lote mínimo, conforme a la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y no Habitacionales del PDU 2040**.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

3. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35

viv/ha", este uso permite un COS de 0.75 y un CUS de 1.6 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".

4. El uso Comercio y Servicios permite un C.O.S de 0.5 y un C.U.S de 2.0, mientras que el promotor propone el aumento de densidad en uso Comercio y Servicios, C.O.S =1.0. conforme a la **Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040.**
5. **Se observa en el área de influencia de 1000 metros del predio, la presencia un predio con superficie similar al uso propuesto de Comercio y Servicios con un C.O.S. de 1.00.**

Compatibilidad

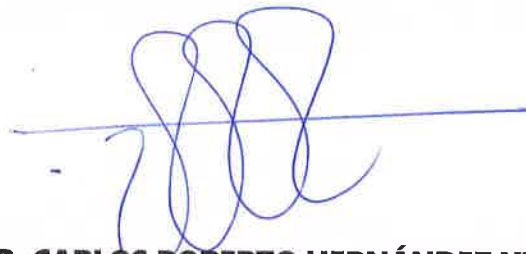
6. La propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio, por lo tanto, no es posible analizar la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios, dado que el giro no se establece en el estudio, **la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso 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, 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 /lhva

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

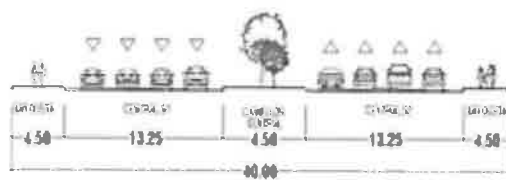
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/169/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	García Salinas 6329 Colonia Roma
Localización	Calle García Salinas 6320, Colonia Roma en la Ciudad y Municipio de Chihuahua, Chihuahua.
Clave catastral	226-043-024
Superficie	250.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios
Giro por establecer	No definido
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Antecedentes El promotor cuenta con Licencia de uso de suelo de tipo Habitacional H 35 con N° de Oficio AUA 16925/2022, con fecha del 29 de Diciembre de 2022 en una superficie de 250.00 m2. El predio actualmente se encuentra con una bodega construida. El promotor propone en la estrategia y presenta una propuesta el cambio para Comercio y Servicios en una superficie de 250.00m2, no cumple con el lote mínimo, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Usos Especiales y no Habitacionales del PDU 2040.

Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Aumento de densidad en uso Comercio y Servicios, C.O.S 1.0. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H35 permite de 26 a 35 viv/ha", este uso permite un COS de 0.75 y un CUS de 1.6 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", este uso permite un C.O.S de 0.5 y un C.U.S de 2.0, conforme a la Tabla	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PDU2040. Se observa en el área de influencia de 1000 metros del predio, la presencia un predio con superficie similar al uso propuesto de Comercio y Servicios con un C.O.S. de 1.00.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la Av. Ignacio Zaragoza, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H60, Equipamiento en General, Comercio y Servicios y Mixto Intenso, en menor dosificación, Recreación y Deporte y Microindustria.	☐
1.3	Compatibilidad	La propuesta no define un giro específico a desarrollar en el predio, por lo tanto, no es posible analizar la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios, dado que el giro no se establece en el estudio, la compatibilidad quedará sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto ya que el predio actualmente está desarrollado.	☒
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 5 al 12%	☐
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 de los arroyos El Saucito y La Galera Norte en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐

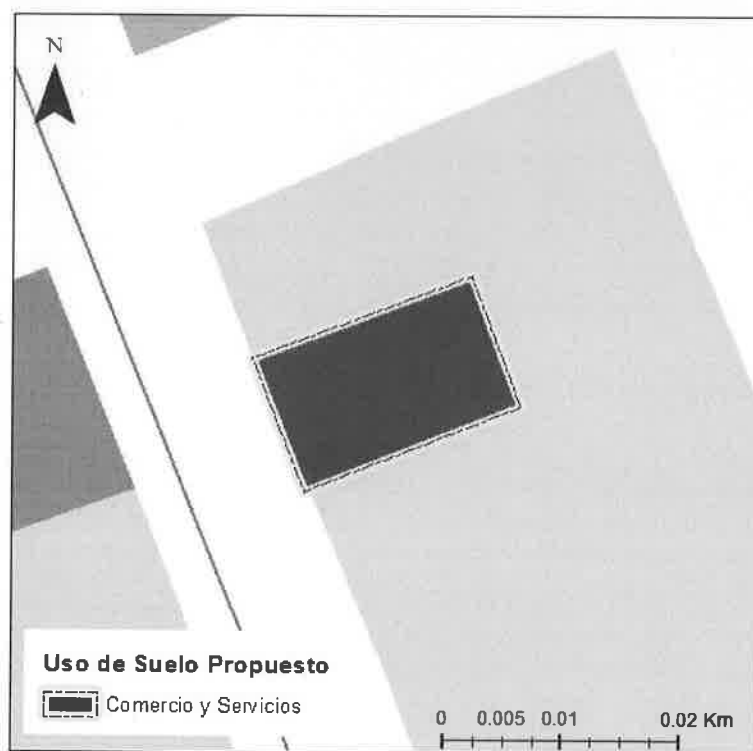
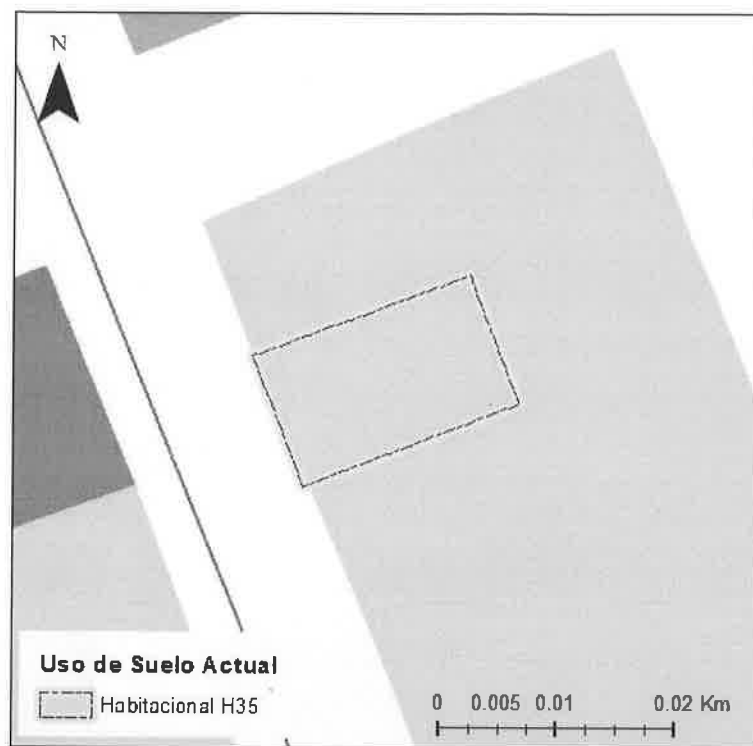
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	Se observa dos puntos de riesgo cercano a el arroyo El Saucito y La Galera Norte en el área de 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	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	Se observa 2 gaseras en su entorno inmediato de 1000 metros. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
6.7	Gasolineras	Se observa 4 gasolineras en su entorno inmediato de 1000 metros. 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. No presenta contrato del servicio.	☐
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. 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%.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	
7.4	Gas Natural	En el área de influencia de 500 metros el predio tiene cobertura de gas natural. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐
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 OBSERVACIÓN	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000 metros se ubican al menos 9 guarderías, 9 preescolar, 10 primarias, 3 secundarias, 1 educación media, 6 centro de culto, 1 servicio de salud, 15 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. Tecnológico, Av. Ignacio Zaragoza o bien la Calle Río Aros, integrándose con la Calle Manuel Gonzalez Cossio para interceptarse con la calle Tascate y acceder al predio.	☐
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: 72A - 72A'  AV. TECNOLÓGICO AV. VALLARTA A AV. AGUSTIN MELGAR	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		195A - 195A'  83A - 83A'  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 asociaciones (6), servicios urbanos (8), cultura (2), educación (37), deporte (6), recreación (1), de asistencia social (24) salud (1), guarderías (12), centro comunitario (2), guarderías (2), centro religioso (4) y varios espacios de recreación y deporte (94). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 2 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 3.5 km de distancia, desde la Av. de las Americas, Av. José María Iglesias, Av. Zaragoza para acceder por la Calle García Salinas. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 1.8 km, con una ruta desde la Av. Juan Escutia, Calle Manuel González Cossío, para acceder por la Calle Tásate. La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia Norte, toma un tiempo máximo de respuesta de 8 minutos, a 5.4 km de distancia, desde la Av. Homero, Av. Tecnológico, Calle Río Aros, Calle Manuel González Cossio para acceder por la Calle Tásate. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		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 1,012 unidades económicas, con un total de 4,403 personas ocupadas. Las actividades predominantes son salones y clínicas de belleza y peluquerías, comercio al por menor en tienda de abarrotes, ultramarinos y misceláneas y reparación mecánica en general de automóviles y camiones. El sector predominante es el de servicios 55%, seguido por comercio 36% e industria 9%. El índice de desarrollo económico es de 0.41, 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 19,523 Distribución por sexo; 46.9% hombres y 53.1% 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 7,796 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.	
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

- 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