

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:

"Oficinas y Comercio Ramírez Calderón" sobre un predio con clave catastral 100-003-001, en una superficie total de 1,148.35 m², ubicado en Calle Ramírez Calderón N°2912, 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 **Habitacional H12** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

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

Antecedentes

1. El promotor menciona que las actividades propuestas ya se realizan en el predio desde hace cinco años (pág.57 del estudio).

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 H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso **propuesto Mixto intenso** son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles".

Compatibilidad

3. Para los giros y el uso propuesto, "Cafés, fondas y restaurantes", "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2" y "Oficinas de más de 300 m2" **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estudios

4. Considerando que en la definición del uso de suelo Mixto Intenso, se establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, **conforme al 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:



DRA. IREYLI ZULUAMY IRACHETA LARA

SUBDIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, EN AUSENCIA DEL DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE

CHIHUAHUA.



CRHV/IZIL/AQCH /jeug

C.C.P. Archivo

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

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

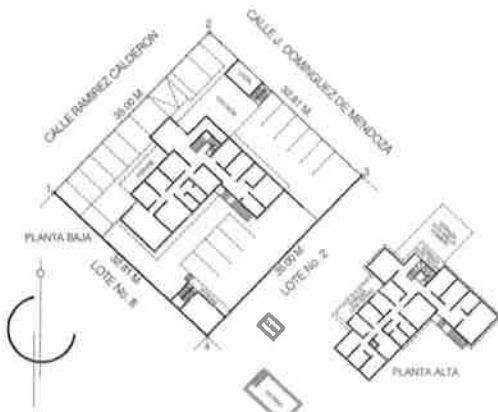
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

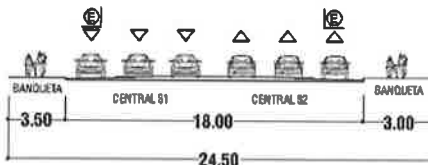
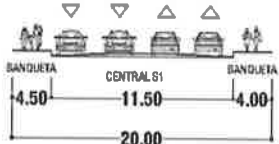
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/087/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Oficinas y Comercio Ramírez Calderón
Localización	Calle Ramírez Calderón N°2912, Colonia San Felipe del Real
Clave catastral	100-003-001
Superficie	1,148.35 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H12
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Oficinas y cafetería
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho (5 años, según pág.57 del estudio)

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 H12 permite de 5 a 12 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles ...se ubica en Áreas de Atención Estratégica (ATE)... estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos ".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al norte de la ciudad, cercano a la Avenida Teófilo Borunda, en su entorno inmediato de 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H12 y H25, también el uso mixto moderado y mixto intenso y, en menor proporción, los usos de Equipamiento y Recreación y Deporte.	☐
1.3	Compatibilidad	Para los giros y el uso propuesto, "Cafés, fondas y restaurantes", "Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2" y "Oficinas de más de 300 m2" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	El predio actualmente está desarrollado con vocación real de Mixto Intenso y los propietarios aspiran a una ocupación regular de su propiedad. El promotor menciona que "El proyecto cuenta con 287.85 m2 de oficinas en planta baja, con 242.70 m2 de oficinas en planta alta, cuenta con un local de café de 17.00 m2, cuenta con terrazas, porches y con estacionamiento" (pág. 56 del estudio).  <i>Imagen 04. Planta arquitectónica actual (situación de hecho).</i> Plano del edificio del predio de estudio. Pág. 57	☒
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	SIN OBSERVACIÓN	☐
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.	

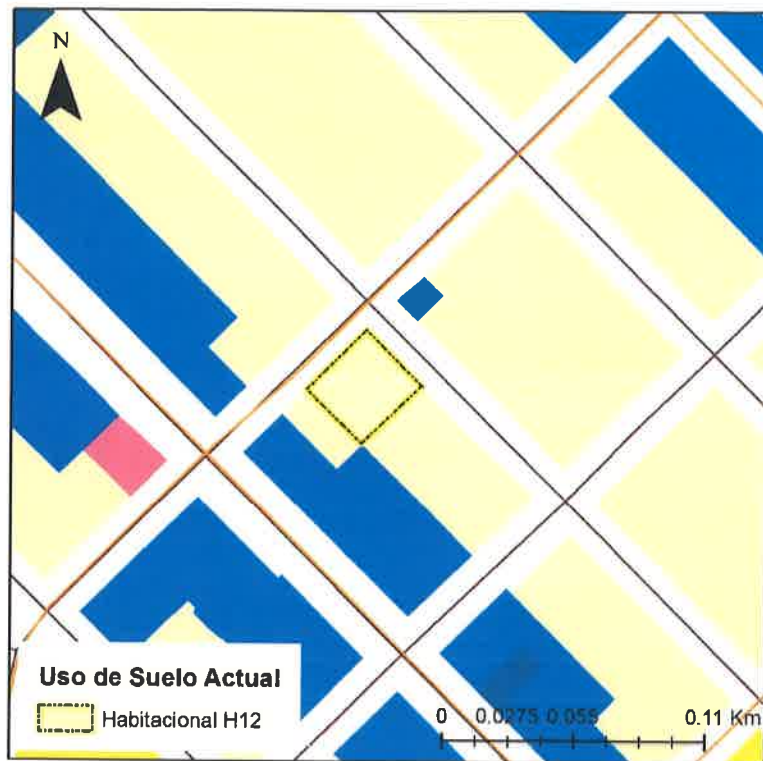
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	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	SIN OBSERVACIÓN	☐
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 con el número de contrato 15241 (pág. 57 del estudio).	☐
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 con el número de contrato 15241 (pág. 57 del estudio).	☐
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	El predio se ubica dentro de los polígonos de Ciudad Cercana y Plan Maestro San Felipe.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	Las calles Trasviña y Retes y Av. División del Norte son corredores importantes para la concentración de actividad económica.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 Av. Trasviña y Retes, Calle Ramírez Calderón y calle J. Domínguez de Mendoza. Todas cuentan con pavimento.	☐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Sección 346A-346A', correspondiente a la Av. Trasviña y Retes, de jerarquía primaria: 343A - 343A'  AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES AV. DIVISION DEL NORTE A AV. MELCHOR OCAMPO MANZO Sección 346A-346A', correspondiente a la Calle Eugenio Ramírez Calderón, de jerarquía primaria: 346A - 346A'  C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO A AV. UNIVERSIDAD 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 educación (49), de asistencia social(22), cultura (8), centro religioso (5), salud (6), servicios urbanos (2) y guardería (14). 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 8 minutos, a 3.3 km de distancia, desde la Av. Washington, Antonio de Montes y Trasviña y Retes La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		como tiempo de respuesta máximo de 6 minutos, en 3.3 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda, Independencia, Deza y Ulloa y Trasviña y Retes, Fuente: Google Maps, febrero 2023. 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 1,016 unidades económicas, con un total de 8,480 personas ocupadas. Las actividades predominantes son Salones y clínicas de belleza y peluquerías, Consultorios dentales del sector privado y Bufetes jurídicos. El sector predominante es el de servicios 70%, seguido por comercio 23% e industria 7%. 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 6,563 Distribución por sexo; 46% hombres y 53% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 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 2,915. Rango de densidad de 0 hasta 283 viv/ha, siendo predominantes los rangos de 12 a 25 viv/ha, seguido por el rango de 4 a 12 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.	
13.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
13.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando que en la definición del uso de suelo Mixto Intenso, se establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, conforme al PDU2040.	

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

