

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
PRESENTE

RECIBIDO
11 OCT. 2023
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACIÓN
CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"El Gardenia" sobre **varios predios** ubicados en **Calle Ignacio Ramírez No. 1605**, de la Colonia **Pacífico**, **Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A**, de la Colonia **Pacífico**, **Calle Ignacio Ramírez No. 1601**, **contra esquina calle 16ª**, de la Colonia **Pacífico**, **Calle 18ª a 30.12mts** de la **calle Ignacio Ramírez**, de la Colonia **Pacífico** y **Calle Ignacio Ramírez No. 1603**, de la Colonia **Pacífico**, con las claves catastrales **035-014-011, 035-014-023, 035-014-003, 035-014-006 y 035-014-008**, con una superficie total de **1,670.57 m²**, 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 **Vivienda Densidad Alta** al uso de suelo **Comercio Servicios en General**.

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El **uso actual Vivienda Densidad Alta**, se define en el Plan Parcial del Centro 2004 como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda", mientras que el **uso propuesto, Comercio y Servicios en General** son "Los usos predominantes en estas áreas son el comercio y los servicios en general, los servicios

de mantenimiento y la microindustria. Asimismo, pueden alojarse ciertos tipos de oficinas y equipamientos que no generen una actividad intensa”.

Compatibilidad

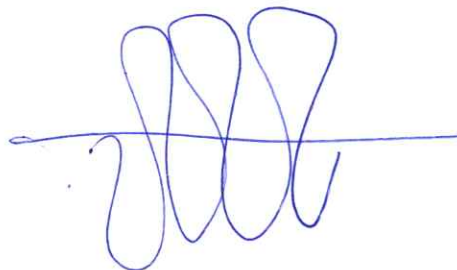
2. La propuesta de giro “Restaurante y elaboración de bebidas”, no refiere a un giro específico en la normatividad que le corresponde, por tanto, **no es posible analizar la compatibilidad conforme a la Tabla Compatibilidad del Plan Parcial del Centro 2004**. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitar al promotor establezca el giro o las actividades que posibiliten una revisión de la compatibilidad de acuerdo con el instrumento aplicable. **En todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla Compatibilidad del Plan Parcial del Centro 2004.**

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**



IZIL/AQCH /micp
C.C.P. Archivo

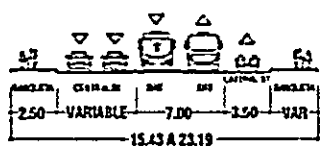
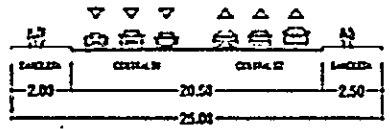
“2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa”

“2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua”

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Comutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

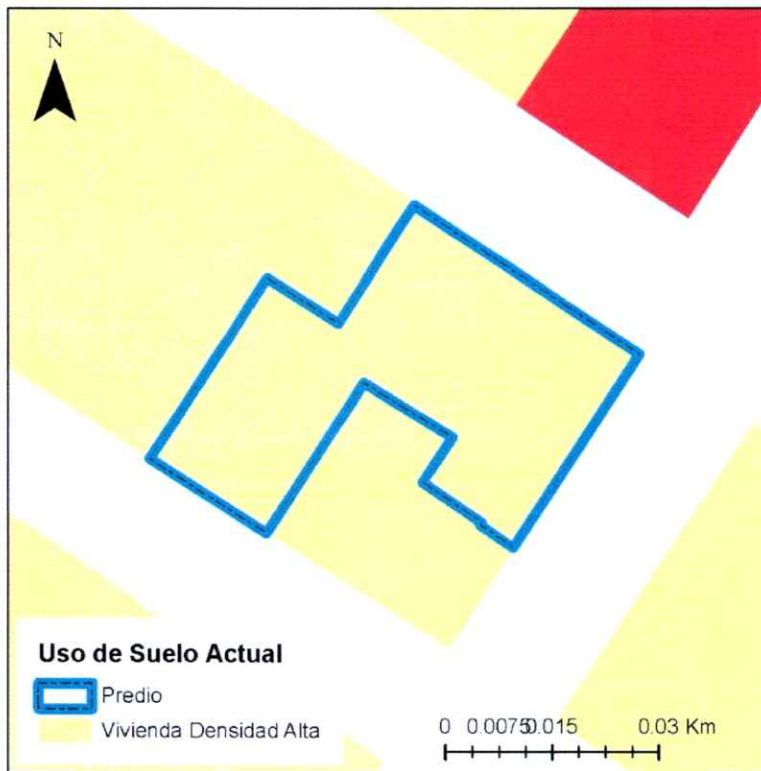
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5.3	Riesgo Identificados	Se observa la trayectoria del arroyo El Chamizal, La Canoa y La Manteca en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.2	Servicios Urbanos	SIN OBSERVACIÓN	☐
6.3	Gasoducto	Se observa la trayectoria un gasoducto en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población 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 la existencia de cinco gasolineras en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población 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%. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐
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%. El predio cuenta con el servicio. No presenta contrato del servicio.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 100 metros del predio.	┐
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 subcentro Centro.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 44 escuelas, 12 centro de culto, 19 espacios recreativos y 11 centros de salud, 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 primaria Av. Melchor Ocampo integrándose con la calle local Ignacio Ramírez para interceptarse con la calle 16a y acceder al predio.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor no presenta secciones de la calle local mencionada, aproximadamente sus sesiones son: C. 16a: Ancho de sección de 20.00m; 12.00m de arroyo de calle y 8.00m de banquetas. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 75 - 75'  AV. MELCHOR OCAMPO PSO. SIMÓN BOLÍVAR & C. MELCHOR OCAMPO 140A - 140A'  AV. 20 DE NOVIEMBRE C. 64 A AV. RICARDO FLORES MAGÓN Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
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 (44 escuelas), de asistencia social (16) casa hogar (1), casa de cuidado diario (4) guarderías (5), centro religioso (12) y varios espacios de recreación y deporte (19). Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	┐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Estación No. 1 de Bomberos, toma un tiempo máximo de respuesta de 4 minutos, a 1.4 km de distancia, desde la calle 4ª, calle Ochoa, calle 10ª, Av. 20 De Noviembre y calle 16ª. La ruta del servicio de emergencias de la Delegación No. 5 de Policías, toma un tiempo máximo de respuesta de 7 minutos, a 3.0 km de distancia, desde la calle Ramirez Calderón, Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Melchor Ocampo, 1º de Mayo y calle 16ª. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Centro como tiempo de respuesta máximo de 5 minutos, en 2.1 km, con una ruta desde la Av. Teófilo Borunda, Miguel Angel Olea, Morelos Nueva, Blvd. Gustavo Díaz Ordaz, 1º de Mayo y calle 16ª. Fuente: Google Maps, octubre de 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 1,320 unidades económicas, con un total de 7,129 personas ocupadas. Las actividades predominantes son consultorios de medicina especializada, bufetes jurídicos y salones de belleza. El sector predominante es el de servicios 70%, seguido por comercio 21% 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 11,050. Distribución por sexo; 46.5% hombres y 53.5% 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 4,745. 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

-  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 PARA DICTAMEN TÉCNICO
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/729/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	El Gardenia
Localización	Calle Ignacio Ramírez No. 1605, de la Colonia Pacifico, Calle Ignacio Ramírez No. 1603 Interior A, de la Colonia Pacifico, Calle Ignacio Ramírez No. 1601, contra esquina calle 16ª, de la Colonia Pacifico, Calle 18ª a 30.12mts de la calle Ignacio Ramírez, de la Colonia Pacifico y Calle Ignacio Ramírez No. 1603, de la Colonia Pacifico
Clave catastral	035-014-011, 035-014-023, 035-014-003, 035-014-006 y 035-014-008
Superficie	1,670.57 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Vivienda Densidad Alta
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios
Giro por establecer	Restaurante y elaboración de bebidas
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

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 Vivienda densidad alta , se define en el Plan Parcial del Centro 2004 como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda", mientras que el uso propuesto, Comercio y servicios general son "Los usos predominantes en estas áreas son el comercio y los servicios en general, los servicios de mantenimiento y la microindustria. Asimismo, pueden alojarse ciertos tipos de oficinas y equipamientos que no generen una actividad intensa".	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al centro de la ciudad, cercano a la vialidad 20 de noviembre, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H35, vivienda densidad alta, comercio y servicios general, en menor dosificación, equipamiento general, nodos, corredores, mixto intenso, uso industrial y recreación y deporte.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	La propuesta de giro "Restaurante y elaboración de bebidas", no refiere a un giro específico en la normatividad que le corresponde, por tanto, no es posible analizar la compatibilidad conforme a la Tabla Compatibilidad del Plan Parcial del Centro 2004. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitar al promotor establezca el giro o las actividades que posibiliten una revisión de la compatibilidad de acuerdo con el instrumento aplicable. En todo caso la compatibilidad quedará sujeta a lo establecido en la Tabla Compatibilidad del Plan Parcial del Centro 2004.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto.	Γ
2 Topografía		Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	Γ
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	Γ
2.3	Pendientes	Se observan pendientes del 0 al 2%	Γ
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 El Chamizal, La Canoa y La Manteca en el área a 1000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	Γ
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	Γ
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	Γ
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	Γ
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	Γ
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	Γ
5 Riesgo Hidrometeorológico		Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	Γ
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	Γ