

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 LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Calle Porfirio Díaz Mori 1901" sobre un predio identificado como **Lote 09, Manzana 33**, ubicado en **calle Porfirio Díaz Mori No. 1901 Colonia México 91**, con clave catastral **365-025-014** y una superficie total de **442.00 m²**, considerado como un **predio subutilizado**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **Comercio y Servicios** al uso de suelo **Mixto Intenso**.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27, tercer párrafo, y 115, fracción V, incisos a), b) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 138, fracción IX, inciso a), b) y d) de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 5 y 6, fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; así como el 26 del Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** la solicitud como:

*****PROCEDENTE CONDICIONADO*****

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **solventadas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. No se omite mencionar que la **NOM-004-SEDATU 2023 y el artículo 120 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, indica que el ancho mínimo de banquetas para una vialidad terciaria es de 2.50 metros, dato a tomar en cuenta en un futuro. Además, se refiere que la firma del DRU responsable del estudio falto en la hoja de créditos.

Marco normativo, Estrategia general y propuesta

2. El uso actual Comercio y Servicios en el PDU2040, se define como "zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto.

Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.”

3. Mientras que el uso propuesto Mixto Intenso, se define como “Zona que puede 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. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos” Conforme al **PDU2040 Séptima Actualización**.

Compatibilidad, normatividad y estrategias complementarias

4. Para el giro y uso propuesto, “Vivienda Plurifamiliar” **la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.**

Estudios Complementarios

5. Considerando la definición del uso de suelo **Mixto Intenso (MI) en el PDU2040 Séptima Actualización**, este establece que deberá de presentar un estudio de **Impacto Urbano y Ambiental**.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, 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:

MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IZIL/AQCH /micp

C.C.P. **José Antonio Aragón García** solicitante y **Archivo IMPLAN**

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
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

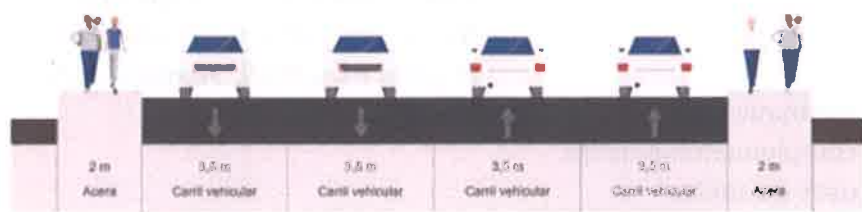
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/466/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Calle Porfirio Díaz 1901
Localización	Calle Porfirio Díaz Mori No. 1901 Colonia México 91
Zona de aplicación	Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada
Clave catastral	365-025-014
Superficie	442.00 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Vivienda Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
1. ANTECEDENTES		
1.1	Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado	SIN OBSERVACIÓN
1.2	Entorno (Área de estudio)	El predio se ubica en la calle Porfirio Díaz Mori a menos de 500 metros de distancia del Blvd. Fuentes Mares, en su entorno a 1000 metros de radio se identifica el uso habitacional H35 como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de equipamiento, comercio y servicios habitacional H60+ en su respectivo orden. La dosificación de los usos de suelo en el polígono de estudio es la siguiente:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones																																										
		<table> <tr> <th>Usos de Suelo ▾</th><th>Superficie (Ha)</th><th>%</th></tr> <tr><td>CMR</td><td>45.13</td><td>14.82</td></tr> <tr><td>EQM</td><td>7.41</td><td>2.43</td></tr> <tr><td>H12</td><td>0.03</td><td>0.01</td></tr> <tr><td>H35</td><td>154.75</td><td>50.83</td></tr> <tr><td>H45</td><td>21.96</td><td>7.21</td></tr> <tr><td>H60</td><td>0.49</td><td>0.16</td></tr> <tr><td>H60+</td><td>34.28</td><td>11.26</td></tr> <tr><td>IBI</td><td>2.02</td><td>0.66</td></tr> <tr><td>MI</td><td>0.61</td><td>0.20</td></tr> <tr><td>MM</td><td>32.72</td><td>10.75</td></tr> <tr><td>RYD</td><td>1.97</td><td>0.65</td></tr> <tr><td>ZA</td><td>3.10</td><td>1.02</td></tr> <tr> <td>Total general</td><td>304.46</td><td>100</td></tr> </table> Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.	Usos de Suelo ▾	Superficie (Ha)	%	CMR	45.13	14.82	EQM	7.41	2.43	H12	0.03	0.01	H35	154.75	50.83	H45	21.96	7.21	H60	0.49	0.16	H60+	34.28	11.26	IBI	2.02	0.66	MI	0.61	0.20	MM	32.72	10.75	RYD	1.97	0.65	ZA	3.10	1.02	Total general	304.46	100
Usos de Suelo ▾	Superficie (Ha)	%																																										
CMR	45.13	14.82																																										
EQM	7.41	2.43																																										
H12	0.03	0.01																																										
H35	154.75	50.83																																										
H45	21.96	7.21																																										
H60	0.49	0.16																																										
H60+	34.28	11.26																																										
IBI	2.02	0.66																																										
MI	0.61	0.20																																										
MM	32.72	10.75																																										
RYD	1.97	0.65																																										
ZA	3.10	1.02																																										
Total general	304.46	100																																										
2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)																																												
2.1	Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas	El promotor fundamenta su propuesta en los artículos 13, 37, 76, 77, 90, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua																																										
2.2	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto arquitectónico.																																										
2.3	Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar.	SIN OBSERVACIÓN																																										
3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES																																												
3.1	Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique.	<i>Definición de los usos de suelo.</i> El uso actual <u>Comercio y Servicios</u> en el PDU2040, se define como "zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos." Mientras que el uso propuesto <u>Mixto Intenso</u>, se define como "Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios,																																										

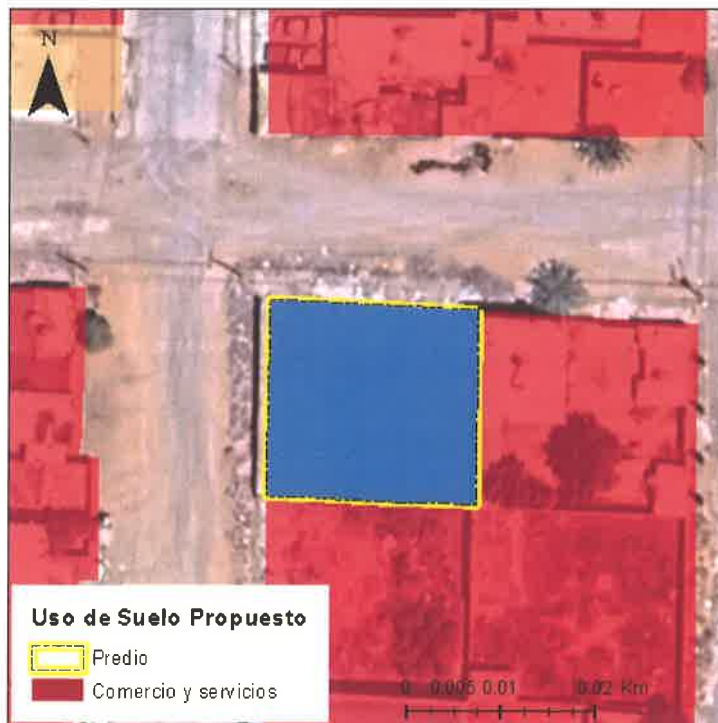
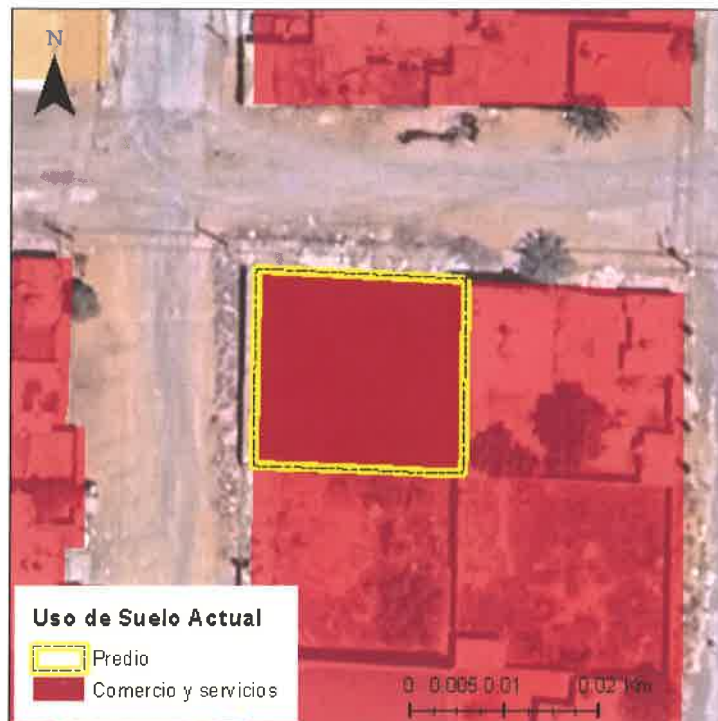
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos" Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.2	Normatividad complementaria de los usos de suelo;	SIN OBSERVACIÓN
3.3	Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.	La dosificación y normatividad aplicable para el uso Mixto Intenso es: • C.O.S.=0.80, • C.U.S.= 3.00, • Frente mínimo= 10.00, • Lote mínimo: 120 m2 • Altura máxima: Según proyecto • Restricciones: Sin restricción Conforme a la Tabla de Dosificación: Fuente: PDU2040, Séptima Actualización
3.4	Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.	Para el giro y uso propuesto, "Vivienda Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Estructura urbana	El predio se encuentra al sur de la ciudad, además de estar dentro del área de influencia del Subcentro Urbanos Sur. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.5	Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación.	El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por el Blvd. Jose Fuentes Mares, calle Porfirio Díaz Mori, Calle 19 sin pavimentar. Actualmente, las secciones de las calles mencionadas son: • Calle 19 tiene un ancho de sección de 18.00 metros, 12.00 metros de arroyo y 6.00 metros de banqueta. • C. Porfirio Díaz Mori tienen un ancho de sección de 19.00 metros, 13.00 metros de arroyo y 6.00 metros de banqueta. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		 Av. Silvestre terrazas Enriquez a Blvd. José Fuentes Mares. Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.  Perif. Francisco R. Almada a Blvd. José Fuentes Mares. Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
3.6	Estrategias complementarias	6.1.1 Accesibilidad y Movilidad Urbana Lograr que la ciudad de Chihuahua sea accesible, incluyente y segura a través de todas las modalidades de transporte, garantizando el derecho a la ciudad para todos los residentes y visitantes. Se promueve la caminabilidad y el transporte no motorizado como conectores de un sistema de transporte público integrado, intermodal, ecológico y competitivo en comparación con el uso del automóvil privado. Esto permitirá reducir progresivamente las emisiones y mejorar la calidad de vida en la ciudad. Asimismo, se pretende contar con el fortalecimiento institucional y la infraestructura necesaria relacionada con la accesibilidad, la movilidad y el transporte para convertir a Chihuahua en una ciudad competitiva a nivel regional, resiliente y conectada. Con esto, construir una ciudad que cuente con vías, rutas y servicios adecuados para promover una movilidad asequible, eficiente y sostenible, enfrentando los desafíos actuales y futuros. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.
4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO		
4.1	Población	Se observa en el polígono de estudio (240.86 ha de superficie) que existe: • Población total: 13,062 habitantes. • Distribución por sexo: 49.2% hombres y 50.8% mujeres. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUÉ actualizado a marzo de 2023.
4.2	Vivienda	Se observa en el polígono de estudio (241.18 ha de superficie) que existe:

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
		Viviendas totales: 4,584 viviendas. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.3	Empleo	Se observa en el polígono de estudio (241.18 ha de superficie) que existe: 316 unidades económicas 315 personas ocupadas. Las actividades predominantes son: - Comercio al por menor de tienda de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (48) - Salones y clínicas de belleza (25) - Comercio al por menor de artículos de papelería (12) El sector predominante es el de servicio con 46%, seguido por comercio 42% e industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.39, considerado como bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.
4.4	Incidencia delictiva	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>
4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS		
4.1	Topografía	Se observan pendientes de 0 al 12%. Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.
4.2	Hidrografía	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>
4.3	Riesgos Geológicos	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>
4.4	Riesgo Hidrometeorológico	<i>SIN OBSERVACIÓN</i>
4.5	Riesgos Antropogénicos	Se observa en el polígono de estudio que existe: Una gasera Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.
4.6	Concentradores de Actividad Económica	En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: - Escuelas (10) - Religión (0) - Espacios y Recreativos (12) - Guardería (4) - Centro comunitario (1) - Centro de Salud (1) Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones
5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)		
5.1	Equipamiento Urbano y Espacio Público	En el polígono de estudio se encontró el equipamiento de: • Servicios urbanos (1) • Cultura (1) • Alimentos y bebidas (21) • Salud (1) Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.
5.2	Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad.	En el polígono de estudio, el servicio de agua potable y sanitario cuenta con una cobertura de 80-100%. Mientras que, para el servicio eléctrico, el polígono cuenta con una cobertura del 80-100%. Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
5.3	Servicios Públicos	SIN OBSERVACIÓN
5.4	Atención a contingencias.	SIN OBSERVACIÓN Fuente: Google Maps, mes de 2024
6. ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS		
6.1	Estudio Hidrológico	SIN OBSERVACIÓN
6.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN
6.3	Estudio Urbano Ambiental	Considerando la definición del uso de suelo Mixto Intenso (MI) en el PDU2040 Séptima Actualización, este establece que deberá de presentar un estudio de Impacto Urbano y Ambiental.

Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



USO DE SUELO

Usos del Suelo (Z - S 2024)

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

Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

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

Estructura Vial (EV - 2024)

Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta