

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 CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Taller Más Calidad" sobre un predio con clave catastral **117-032-012**, en una superficie total de **743.75 m²**, ubicado en **Calle República Dominicana N° 806 en colonia Panamericana**, 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 **Mixto Moderado**.

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. Situación de hecho. Las actividades de taller de pintura automotriz y vivienda en el mismo predio se realizan desde hace más de cinco años, manifestado en el estudio.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Es necesario enfatizar que, el uso propuesto, Mixto Moderado señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción... estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". **Conforme a la Tabla de compatibilidad PDU2040.**
3. Se indica que, para el Mixto Moderado, el lote mínimo debe ser de 250m², con un C.O.S. de 0.7, C.U.S. de 2.5 y frente mínimo de 15.00m, **conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto PDU2040.**

Compatibilidad

4. Para el uso de suelo Mixto Moderado y giro, "Talleres de enderezado y pintura de vehículos" **la compatibilidad es CONDICIONADA** a la evaluación y mitigación de los impactos ambientales (Nota 13), además, recomendamos a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente integre en su respuesta "condicionado a que no altere la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades (Nota 3), **conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040.**

Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.

Estudios

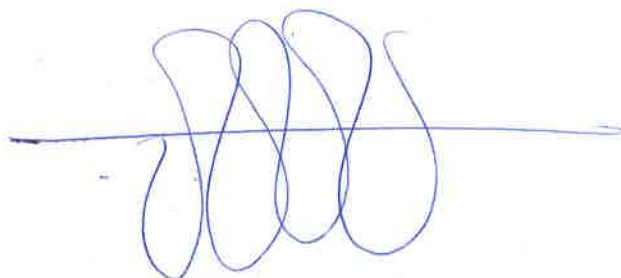
5. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelva la condicionante del Estudio de Impacto Urbano Ambiental **conforme a la definición del uso de suelo Mixto Moderado del PDU2040.**

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

JEUG/JAPS

C.C.P. Archivo

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

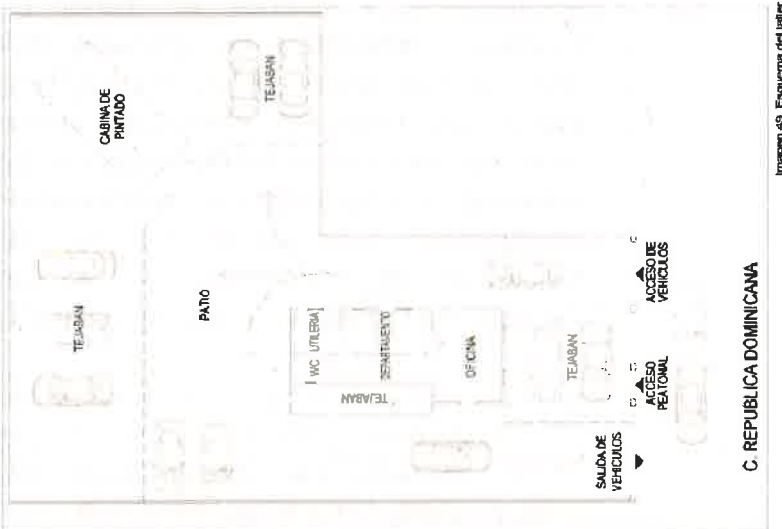
ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/250/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Taller Más Calidad
Localización	Calle República Dominicana No. 806, colonia Panamericana
Clave catastral	117031012
Superficie	743.75 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Moderado
Giro por establecer	Taller de pintura automotriz ("Talleres de enderezado y pintura de vehículos")
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. Las actividades de taller de pintura automotriz y vivienda en el mismo predio se realizan desde hace más de cinco años.

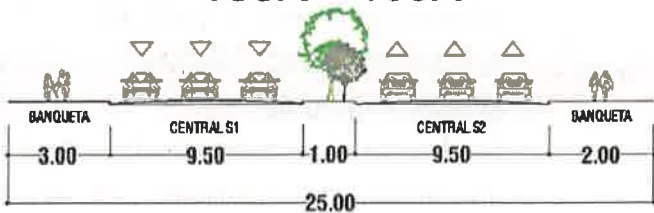
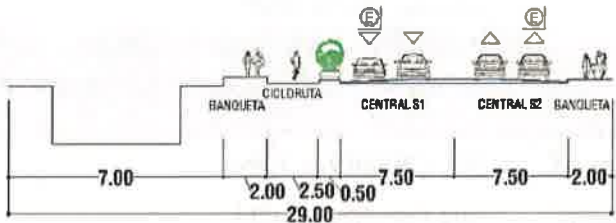
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso propuesto, Mixto Moderado señala que son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción... estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". Conforme a la Tabla de compatibilidad PDU2040. Se indica que, para el Mixto Moderado, el lote mínimo debe ser de 250m², con un C.O.S. de 0.7, C.U.S. de 2.5 y frente mínimo de 15.00m, conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto PDU2040.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al noroeste de la ciudad, cercano a la Av. La Cantera, Av. Mirador, Av. Río de Janeiro y Av. De Las Américas. En si entorno inmediato a 1000 metros, se cuenta con una mixtura de usos, predominando el H25, seguido por MM. En menor	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		dosificación, H45, Comercio y Servicios, Equipamiento, Industria de Bajo Impacto y Recreación y Deporte.	
1.3	Compatibilidad	Para el uso de suelo Mixto Moderado y giro, "Talleres de enderezado y pintura de vehículos" la compatibilidad es CONDICIONADA a la evaluación y mitigación de los impactos ambientales (Nota 13), conforme a la Tabla de Compatibilidad PDU2040. Además, recomendamos a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente integre en su respuesta "condicionado a que no altere la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades". Nota: Los giros analizados para la compatibilidad son los sugeridos conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo del PDU2040, ya que, en el estudio si bien se mencionan las actividades, no los define conforme al instrumento antes mencionado.	✓
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	En el estudio se describe la distribución y las actividades del predio (departamento en el que hay una oficina administrativa y espacios habitables, tejabanos donde se hacen reparaciones, cabina de pintado y estacionamiento), las cuales, todas se realizan en un solo nivel. 	✓
2	Topografía	Descripción de la superficie y relieve del predio.	
2.1	Curvas de nivel	SIN OBSERVACIÓN	└
2.2	Relieve	SIN OBSERVACIÓN	└

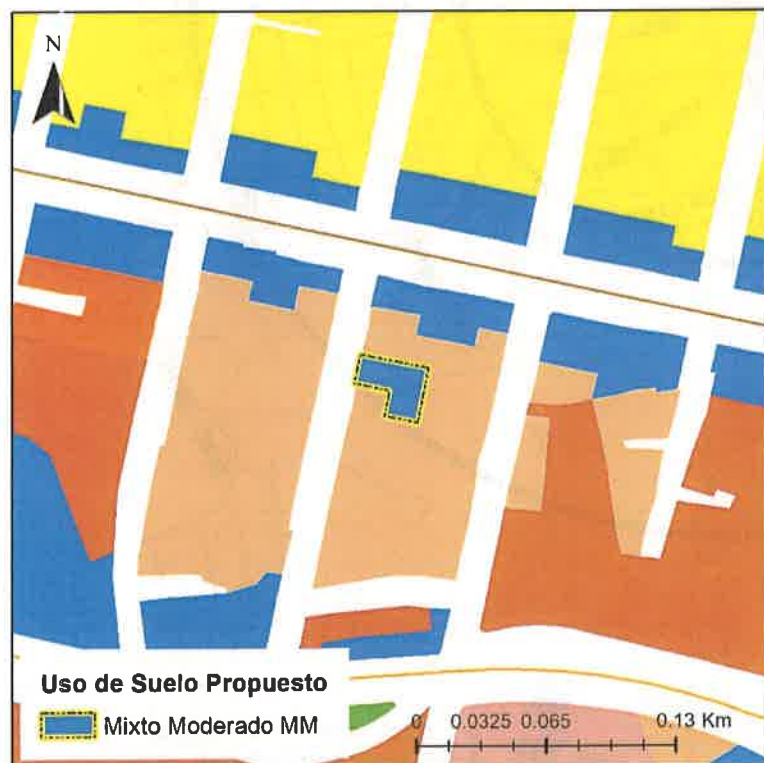
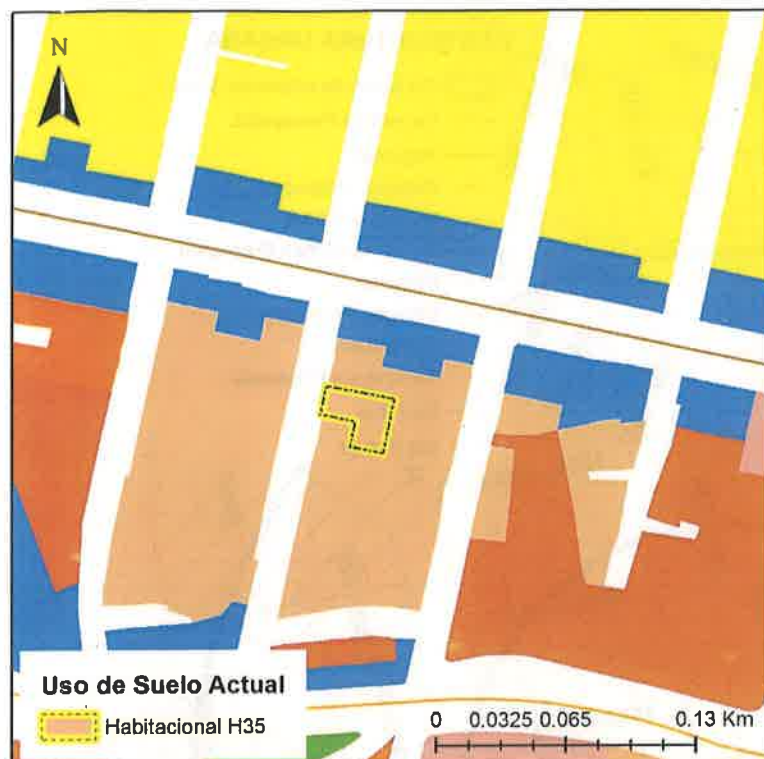
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
2.3	Pendientes	SIN OBSERVACIÓN	☐
3	Hidrografía	Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.	
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.2	Fallas	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra en un área con riesgo a erosión. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua.	☐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	☐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, el Parque Industrial Las Américas. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua	☐
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%. No presenta contrato	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de consumo de usos mixtos.	
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de consumo de usos mixtos.	┐
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a la demanda de consumo de usos mixtos.	┐
7.4	Gas Natural	El predio tiene cobertura del servicio de gas natural. No se 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	El predio se ubica dentro del radio de influencia del Centro Urbano.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al complejo Industrial Las Américas, como el corredor comercial de la Av. Río de Janeiro y Av. Cantera.	┐
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 C. Traviesas y Retes, Av. Río de Janeiro, C. Washington y C. República Dominicana.	┐
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 entre 11 y 12 metros. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: Sección 153A - 153A', correspondiente a la Av. Río de Janeiro, de jerarquía primaria.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		153A - 153A'  AV. RIO DE JANEIRO AV. MIRADOR A AV. JOSE MARIA IGLESIAS Sección 244 – 244', correspondiente a la Av. La Cantera, de jerarquía primaria propuesta. 244 - 244'  AV. DE LA CANTERA C. GEORGE WASHINGTON A C. REPUBLICA DE URUGUAY Fuente: Anexo Secciones Viales Sexta Actualización 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 (37 escuelas), de asistencia social (4 casa de cuidado diario, 10 guarderías), salud (1 clínica) centro religioso (3) y de recreación y deporte (1). 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 2 minutos, a 800m de distancia, desde la calle Washington. La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana le toma un tiempo de respuesta máximo de 9 minutos, en 4.4 km, desde la Av. Prolongación Teófilo Borunda. Fuente: Google Maps, mayo 2022 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.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
11.1	Unidades económicas	Se ubica a un radio de influencia de 1000 metros 1,222 unidades económicas. Fuente: DENUE 2021.	☐
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, que se tiene un 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: INEGI 2020	☐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros, se tiene un rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 12 a 25 viv/ha. Fuente: INEGI 2020.	☐
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	Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el tiempo pertinente se resuelvan las condicionantes de Estudio de Impacto Urbano Ambiental conforme a la Tabla de compatibilidad 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

Estructura urbana y vial

