

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

RECIBIDO
07 JUL 2022
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

"Paquimé 5103" sobre un predio con clave catastral **172-003-003** y una superficie total de **312.50 m²**, ubicado en **Calle Paquimé No 5103, en fraccionamiento Abraham González**, 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 Intenso**.
Un aumento de densidad del uso de suelo **Mixto Intenso** proponiendo, **aumento del coeficiente de ocupación COS de 0.80 a 0.85.**

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 predio presenta una situación de hecho, ya que en la actualidad se desempeña como actividad el giro propuesto dentro del estudio presentado (Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución).

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. Modificación del uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso, con aumento de potencial de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.80 a 0.85, por situación de hecho.
3. El predio de estudio se ubica en un Área de Atención Estratégica (ATE), dentro del área de influencia del Centro Urbano, según la definición del uso Mixto, está sujeto a realizar un "Estudio de Impacto Urbano y Ambiental", **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040.**
4. En su contexto a 1000 metros de radio, se ubicaron densidades semejantes al COS de 0.85 solicitado, considerando lotes con características similares, llegando hasta un COS de 1.00, en donde su totalidad son correspondientes a vivienda y usos mixtos, por tanto, **se considera aprovechamiento cercano al existente.**

Compatibilidad

5. Para el giro y uso propuesto en el estudio, en la página 65, conforme a la situación de hecho de "Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución", planteado como "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" la compatibilidad con el uso de suelo de **Mixto Intenso** es **CONDICIONADA** a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma; y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona (notas 6, 8), conforme a la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040.**
6. Para el giro y uso propuesto en el estudio, en la página 3 (introducción), descrito como aprovechamiento "habitacional plurifamiliar", la compatibilidad con el uso de suelo de **Mixto Intenso** es **PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040.**
7. Para el giro y uso propuesto, en la página 69 (estrategia), para promover un establecimiento de tipo "oficinas", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Oficinas desde 51m2 hasta 300m2", la compatibilidad con el uso de suelo **Mixto Intenso** es **PERMITIDA**, conforme a la **Tabla de Compatibilidades del PDU2040.**

Proyecto Urbano / Arquitectónico

8. No se presenta proyecto, ya que el predio actualmente está desarrollado, cuenta con una construcción de tipo bodega. Se considera como situación de hecho al efectuar en la actualidad la **vocación de Mixto Intenso**, por lo que el propietario aspira a regularización del uso de suelo de su propiedad.

Estudios / Documentos Complementarios

9. La compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es **CONDICIONADA** a un **Estudio de Impacto Urbano Ambiental**, y a resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.

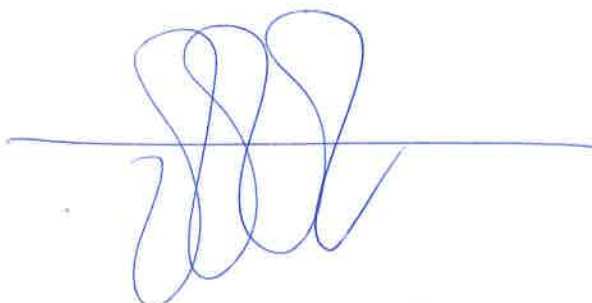
Asimismo, el uso de suelo Mixto Intenso, por su definición en PDU2040 establece que estará sujeto a un **Estudio de Impacto Urbano Ambiental**.

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.

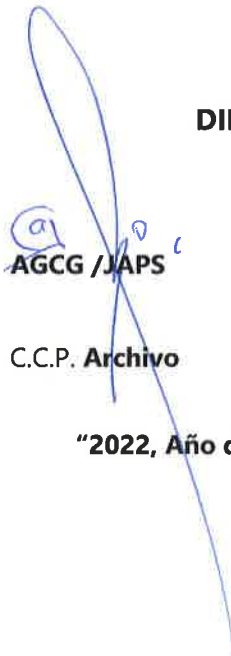
Nota: El presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE



DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
DIRECTOR DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



AGCG / 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/347/2022
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo y aumento de densidad
Nombre del estudio	Paquimé 5103
Localización	Calle Paquimé No 5103, en el fraccionamiento Abraham González.
Clave catastral	172003003
Superficie	312.50 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H35
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso
Giro por establecer	Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución.
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Situación de hecho. Se encuentra construido.

Análisis desglosado

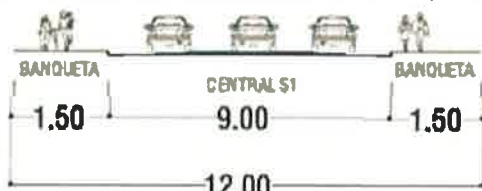
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	Modificación del uso de Habitacional H35 a Mixto Intenso, con aumento de potencial de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0.8 a 0.85, por situación de hecho El uso actual Habitacional, por su definición en PDU2040, se señala para "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 26 a 35 Viv/Ha", mientras que el uso propuesto, Mixto intenso señala que 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. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE). Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamiento o conjuntos urbanos. El predio de estudio se ubica en un ATE, dentro del área de influencia del Centro Urbano, según la definición del uso Mixto, este estudio está sujeto a realizar un "Estudio de Impacto Urbano y Ambiental".	☒

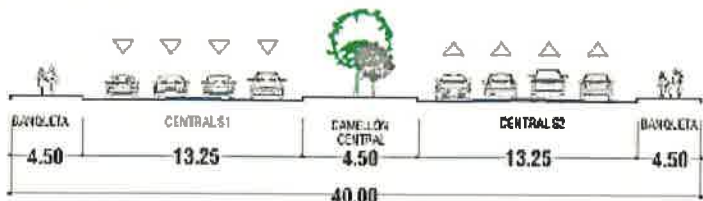
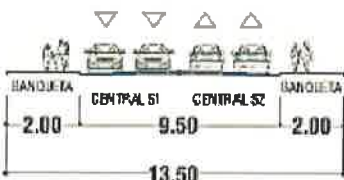
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040. En su contexto a 1000 metros de radio, se ubicaron densidades semejantes al COS de 0.85 solicitado, considerando lotes con características similares, llegando hasta un COS DE 1.00, en donde su totalidad son correspondientes a vivienda y usos mixtos, por tanto, se considera aprovechamiento cercano al existente.	
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado en la zona centro de la ciudad, cercano a la Av. Tecnológico, en su entorno inmediato de 500 y 1000m de radio se ubican principalmente usos de suelo habitacionales predominando H35 y H60, usos industriales de bajo impacto, microindustria, usos mixtos, de comercio y servicios, equipamiento general y recreación y deporte. , Se identifican usos de suelo mixtos aledaños a la zona, correspondientes a la Av. Tecnológico y Av. Vallarta.	✓
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto en el estudio, en la página 65, conforme a la situación de hecho de "Elaboración de productos de limpieza y cosméticos, almacenamiento y distribución", planteado como "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos" la compatibilidad con el uso de suelo de Mixto Intenso es CONDICIONADA a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma; y a establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona (notas 6, 8), conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040. Para el giro y uso propuesto en el estudio, en la página 3 (introducción), descrito como aprovechamiento "habitacional plurifamiliar", la compatibilidad con el uso de suelo de Mixto Intenso es PERMITIDA, conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040. Para el giro y uso propuesto, en la página 69 (estrategia), para promover un establecimiento de tipo "oficinas", considerado dentro de la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 como "Oficinas desde 51m2 hasta 300m2", la compatibilidad con el	✓

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		uso de suelo Mixto Intenso es PERMITIDA , conforme a la Tabla de Compatibilidades del PDU2040 .	
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto, ya que el predio actualmente está desarrollado, este está considerado como situación de hecho al efectuar en la actualidad la vocación de Mixto Intenso, por lo que el propietario aspira a regularización del uso de suelo de su propiedad. 	✓
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	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	Se observa la trayectoria del Arroyo El Saucito en el área a 500 metros del predio, el cual se encuentra canalizado, así también se observa la presencia de los Arroyos La Galera Norte y el Mimbres Sur en el entorno de 1000 metros. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	✓
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.2	Fallas	Se observa el paso de la Falla Santa Elena en el entorno inmediato de 1000 metros al predio.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	┐
4.4	Riesgo Alto	SIN OBSERVACIÓN	┐
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	Se observan 3 puntos de Estructura Hidráulica con Capacidad Insuficiente, 2 sobre el Arroyo El Mimbres Sur y uno más sobre el Arroyo La Galera Norte, así también se presentan 3 puntos de Infraestructura al Límite de su Capacidad sobre el Arroyo El Saucito. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☑
5.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN	┐
5.3	Riesgo Identificados	En el entorno de los 1000 metros del predio, se observa un punto de riesgo identificado sobre el Arroyo El Saucito, en la parte norte del predio, así como 3 puntos de riesgo identificados sobre el Arroyo La Galera Norte. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☑
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa que, a una distancia menor a los 150 metros, el predio colinda con una Zona Industrial hacia el lado este, mientras que hacia el sur colinda con el Parque PYDSA, a una distancia menor a los 50 metros. De igual manera, destaca la presencia de 3 talleres de pintura, correspondientes al ramo automotriz, así como 9 puntos de Riesgo de Industria y Servicios de nivel bajo y 4 de riesgo medio, a menos de 1000 metros del predio. Están identificados dentro de este Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☑
6.2	Servicios Urbanos	Destaca en un entorno menor a los 1000 metros del predio, la Presencia de la Unidad de Transferencia del Relleno Sanitario Ubicado en Av. De Las Industrias, esquina con Calle Sicomoro. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	☑
6.3	Gasoducto	En una distancia menor a los 1000 metros del predio de estudio, se observa el paso de la línea de Gasoducto de Distribución.	☑

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	
6.4	Disposición de Residuos	En el entorno menor a los 1000 metros del predio, se observa la presencia de 2 sitios de Disposición de Residuos. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	✓
6.5	Tratamientos de Aguas Residuales	SIN OBSERVACIÓN	┐
6.6	Gaseras	En el entorno inmediato de 1000 metros, se observa la presencia de 2 gaseras. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	✓
6.7	Gasolineras	En el entorno inmediato de 1000 metros, se observa la presencia de 2 estaciones de servicio. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	✓
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	Se identifican 3 puntos de Riesgo de Manejo de Materiales Peligrosos, correspondientes a recolección, transporte y almacenamiento temporal de residuos peligrosos. Fuente: Atlas de Riesgos del Centro de Población Chihuahua.	✓
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. El promotor No presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a 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%. El predio cuenta con el servicio. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	┐
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. Se observa la presencia de una línea de 115kva sobre la Av. De Las Industrias a menos de 1000 metros del predio. El promotor no presenta contrato del servicio. El contrato debe ser correspondiente a usos mixtos.	┐
7.4	Gas Natural	El predio cuenta cobertura de gas natural.	┐

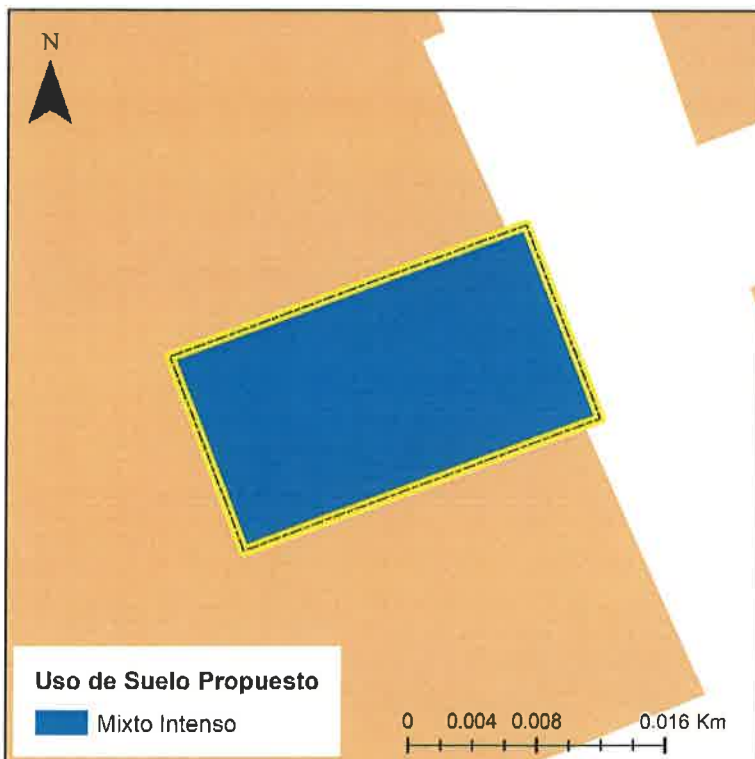
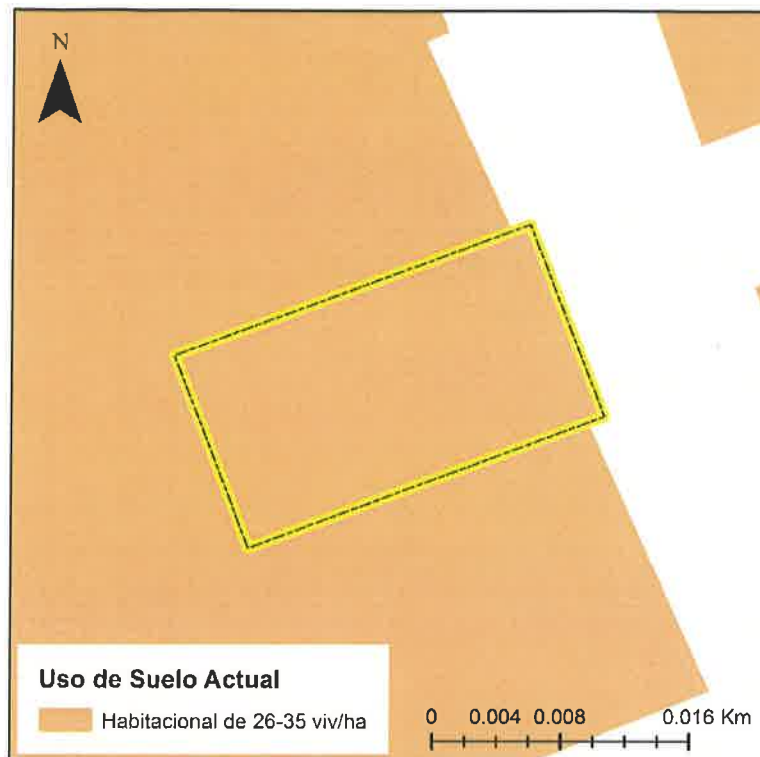
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
8	Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el área de estudio.	
8.1	Macroproyectos de Jerarquía Urbana	El predio se ubica dentro del área de influencia de 5km del Centro Urbano, y a una distancia aproximada de 150m del polígono de Actuación Nombre de Dios.	┐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 5 guarderías, 10 plazas, un centro de asistencia médica, 5 templos y 7 instalaciones educativas, considerados importantes concentradores de actividad en la zona.	┐
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 es por la Av. Tecnológico o Av. De Las Industrias, que conecta con C. Pino y C. Sicomoro, para acceder por medio de la Calle Paquimé.	┐
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. El promotor presenta sección de la calle local Paquimé, colindante con el predio de estudio, aproximadamente su sección es de 12 metros. Imagen 72. Vialidad local en el polígono de análisis, C. Paquimé.  C. Sicomoro a C. Pino. Fuente: Verificación en campo, 2021. Junio 2022. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes:	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		72A - 72A'  AV. TECNOLÓGICO AV. VALLARTA A AV. AGUSTÍN MELGAR 218A - 218A'  C. PINO AV. TECNOLÓGICO A AV. VENCEREMOS 211A - 211A'  C. SICOMORO AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS A C. FRANCISCO GARCÍA SALINAS Fuente: Anexo Secciones Viales PDU2040 Sexta Actualización.	
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 administración pública (1 Oficina de Gobierno Federal), de servicios urbanos (3 gaseras, 2 gasolineras y una unidad de transferencia), 2 templos, 1 instalación de cultura (librería), 16 instalaciones de educación, desde el nivel preescolar, hasta profesional, 1 instalación deportiva, de asistencia social (6 guarderías, 2 asilos, 1 grupos vulnerables y 1	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		atención de enfermedades), 1 unidad médica familiar, y 66 espacios de recreación y deporte. Fuente: Inventario de Equipamiento, IMPLAN 2018.	
10.2	Ruta de Seguridad	SIN OBSERVACIÓN	┐
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 1,000 metros 669 unidades económicas, con un total de 12,722 personas ocupadas. Las actividades predominantes son reparación mecánica en general de automóviles y camiones, salones y clínicas de belleza y peluquerías, y restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas. El sector predominante es el de Servicios 50%, seguido por Comercio 38% e Industria 12%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango medio. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 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 8,656. Distribución por sexo; 46.7% hombres y 53.3% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 400 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 51 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 2022	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 3,705. Rango de densidad, de 0 hasta 282 viv/ha, siendo predominantes también los rangos de 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 4 a 12 viv/ha.	┐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a Mayo 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	La compatibilidad del uso de suelo y giro propuesto es CONDICIONADO a evaluación y mitigación de los impactos ambientales; la definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.	☑

Uso de Suelo



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

