

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



Dictamen
Chihuahua
Capital de trabajo
y resultados

RECIBIDO
25 ENE 2022
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Con relación a su oficio No. DASDDU/148/2021, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Predio Lombardo Toledano 2011"**, sobre el predio identificado con clave catastral 263-012-003, ubicado en Periférico Vicente Lombardo Toledano No. 2011, con una superficie total de 2,054.58 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Comercio y Servicios**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Mixto Intenso**, se le informa que se realizó la revisión técnica, en la cual, de acuerdo con propuesta, este estudio puede ser evaluado conforme al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Artículo 24 y 25 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible de Chihuahua, por tanto se turna el presente para su consideración por parte de la Dirección a su digno cargo, ya que la propuesta **NO SE CONSIDERA de impacto significativo**, que afecte el límite de población o las características de la estructura urbana ni la delimitación de áreas urbanizables y no urbanizable. Sin embargo, este Instituto le remite las siguientes observaciones derivadas de la revisión técnica realizada, que se podrán, en su caso, sumar a las observaciones que su oficina considere.

OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. Se solicita un cambio de suelo de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso. Se observa que el uso 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 carácter vertical... mínimo de superficie construida deberá ser planta baja más dos niveles...** Asimismo, estará **condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental** tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos"*. Por tanto, se considera que la propuesta no justifica el aprovechamiento del uso Mixto Intenso. No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, por tanto, no cumple con la normatividad del PDU2040.
2. La compatibilidad del uso Mixto Intenso y giro propuesto Taller de enderezado y pintura de vehículos es CONDICIONADA, nota 13 "Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales". **Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 Sexta Actualización. Artículo 11, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.**
3. La salvaguarda del Gasoducto cubre por completo el predio. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, se revisen los artículos

Asunto: respuesta solicitud dictamen

señalados, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado. **Artículos: 7, fracción LXV. LXXXIV, 13, fracción XXIX, 83, 89, fracción VIII, entre otros que apliquen de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



LIC. RAÚL ANTONIO SIFUENTES TORRES.

**JEFE DE DEPARTAMENTO DE NORMATIVIDAD Y TRANSPARENCIA DEL
INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA,
POR AUSENCIA DEL DR. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO.
DIRECTOR DEL INSTITUTO.**

ccp. Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela, subdirector de Programación Urbana de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

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

FICHA INFORMATIVA

Datos básicos

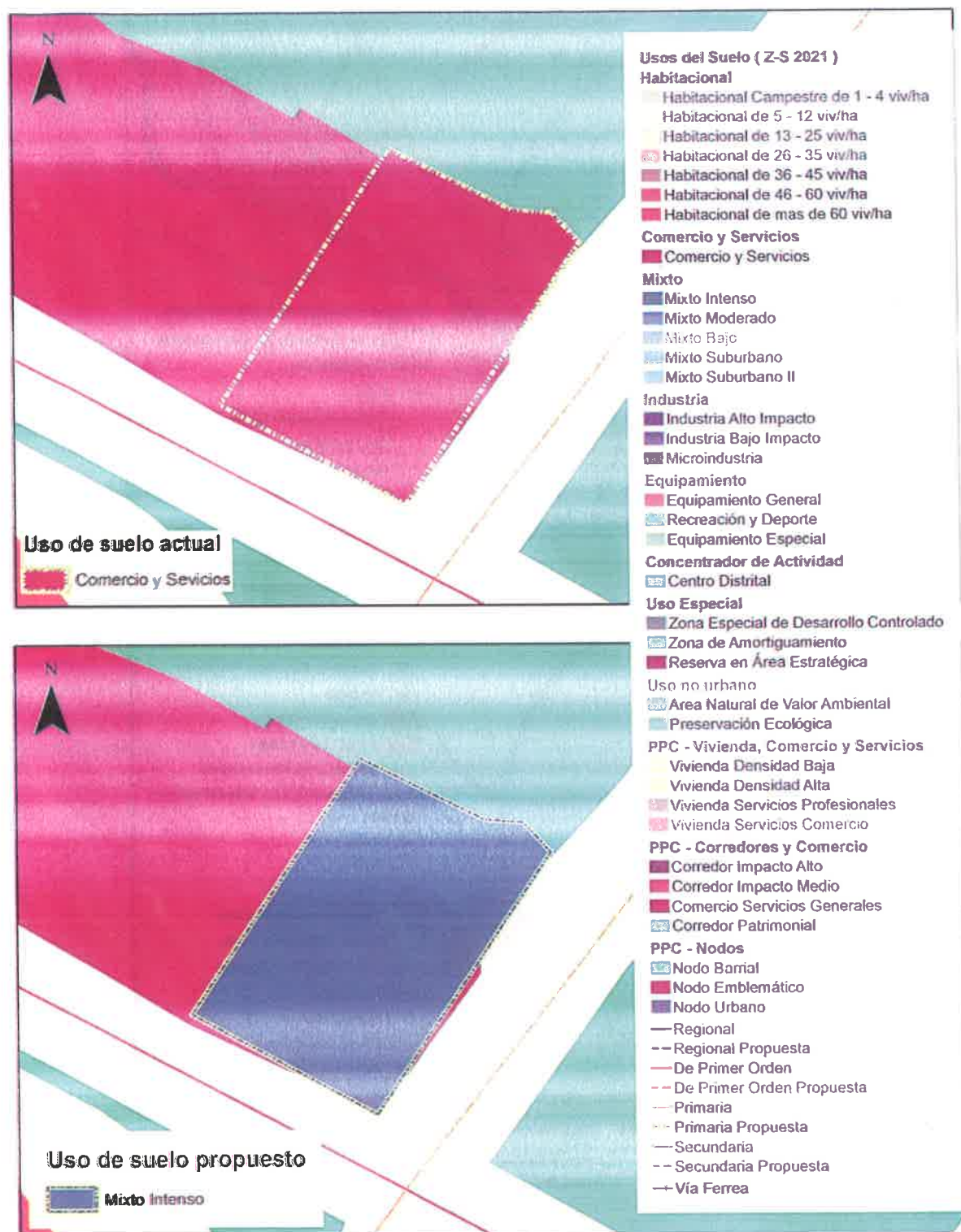
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/148/2021
Tipo solicitud	Modificación menor
Nombre del estudio	Predio Lombardo Toledano 2011
Localización	Periférico Vicente Lombardo Toledano N°2011.
Clave catastral	263-012-003
Superficie	2,054.58 metros cuadrados.
Usos de suelo actual	Comercio y Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Mixto Intenso Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Taller de enderezado y pintura de vehículos
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo Ingreso. Causa de hecho, dado que la actividad ya se realiza.

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1.1	Propuesta	Se solicita un cambio de suelo de suelo de Comercio y Servicios a Mixto Intenso. Se observa que el uso Mixto Intenso señala que son <i>"Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de carácter vertical... mínimo de superficie construida deberá ser planta baja más dos niveles... Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos". Por tanto, se considera que la propuesta no justifica el aprovechamiento del uso Mixto Intenso. No se presenta Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, por tanto, no cumple con la normatividad del PDU2040.</i>
1.3	Compatibilidad	La compatibilidad del uso Mixto Intenso y giro propuesto Taller de enderezado y pintura de vehículos es CONDICIONADA , nota 13 <i>"Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales"</i> . Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del PDU2040 Sexta Actualización. Artículo 11, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

6	Riesgos Antropogénicos	La salvaguarda del Gasoducto cubre por completo el predio. Se recomienda a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y en caso de considerarlo pertinente, se revisen los artículos señalados, para la resolución final de la presente modificación y demás tramites que convengan al predio estudiado. Artículos: 7, fracción LXV. LXXXIV, 13, fracción XXIX, 83, 89, fracción VIII, entre otros que apliquen de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
---	-------------------------------	--

Usos de suelo actual y propuesto



Riesgos

