

17 FEB 2022

RECIBIDO
DIRECCIÓN, CHIHUAHUA

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/012/2022, turnado a este Instituto, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado "**Calle 16-1214**" sobre los predio identificado con clave catastral 034-001-007 y 034-001-023, ubicados en calle 16 No. 1214 y 1216, sector centro, con una superficie total de 829.57 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Vivienda Densidad Alta**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Vivienda Servicios Profesionales**, se le informa que el 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. 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.

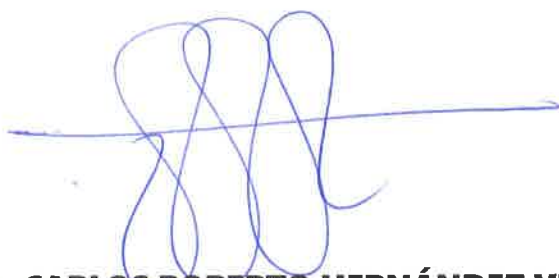
OBSERVACIONES TÉCNICAS.

1. Se solicita un cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales. El uso actual de Vivienda Densidad Alta y el uso propuesto Vivienda y Servicios Profesionales tienen la misma densidad máxima de 280 viv/ha, indicada en las tablas de dosificación del Plan Parcial del Centro Urbano 2004, por tanto, se considera factible la propuesta siempre que se aclaren las observaciones de compatibilidad y se respete la normatividad aplicable para el uso solicitado de superficie de predio mínimo, frente mínimo, restricciones, COS, CUS y niveles de altura.
2. En cuanto al uso y giro de actividad propuestos Vivienda y Servicios Profesionales con **Edificio de oficinas, renta o condóminos menores a 300 m2, se tiene una compatibilidad PERMITIDA**. Sin embargo, se observa en el apartado IV. Normatividad específicamente en la visión, se busca reconocer la actividad actual de un taller de herrera existente.

Por tanto, la compatibilidad del uso propuesto con giro de **carpintería, herrerías, fábrica de muebles es CONDICIONADO**. En su caso, aplíquese a falta de la definición de condicionantes en el Plan Parcial del Centro las notas 1, 3, 8, de la tabla y compatibilidades del PDU2040. Lo anterior es procedente toda vez que sea para un beneficio común.

Sin otro particular.

ATENTAMENTE:



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

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"

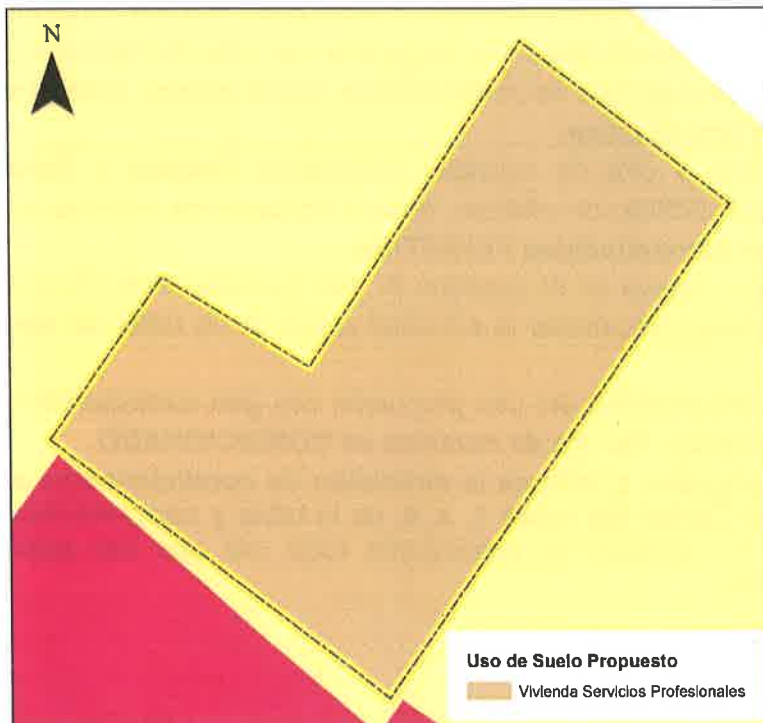
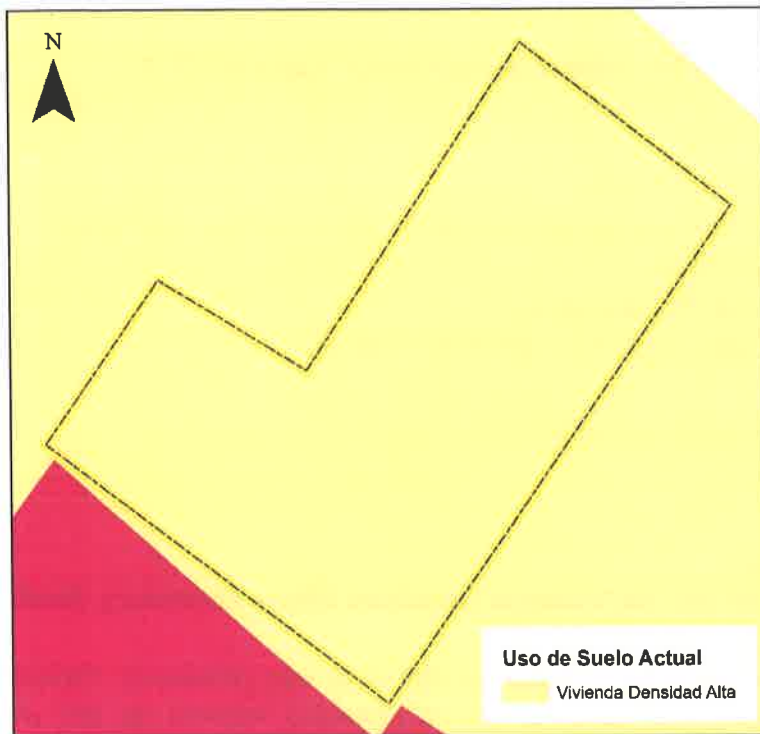
FICHA INFORMATIVA
Datos básicos

No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/012/2022
Nombre del estudio	Estudio de planeación urbana denominado "Calle 16-1214"
Localización	Predios urbanos identificados con el número 1214 y 1216 en la Calle 16 del Sector Centro.
Clave catastral	034-001-007 y 034-001-023
Superficie	457.58 y 829.57 con una superficie total de 829.57 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Vivienda Densidad Alta
Usos de suelo propuesto	Vivienda Servicios Profesionales
Giro por establecer	Edificios de oficinas, renta o condominio < 300 m2
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso Haga clic o pulse aquí para escribir texto.

Observaciones

ID	Elemento revisado	Observaciones
1	Propuesta	Modificación del uso de Vivienda Densidad Alta a Vivienda y Servicios Profesionales. El uso actual de Vivienda densidad Alta y el uso propuesto Vivienda y Servicios Profesionales tienen la misma densidad máxima de 280 viv/ha, indicada en las tablas de dosificación del Plan Parcial del Centro Urbano 2004, por tanto, se considera factible la propuesta siempre aclaren las observaciones de compatibilidad y se respete la normatividad aplicable para el uso solicitado de superficie de predio mínimo, frente mínimo, restricciones, COS, CUS y niveles de altura.
1.3	Compatibilidad	En cuanto al uso y giro de actividad propuestos Vivienda y Servicios Profesionales con Edificio de oficinas, renta o condóminos menores a 300 m2, se tiene una compatibilidad PERMITIDA. Sin embargo, se observa en el apartado IV. Normatividad específicamente en la visión, se busca reconocer la actividad actual de un taller de herrera existente. Por tanto, la compatibilidad del uso propuesto con giro correspondiente a carpintería, herrerías, fábrica de muebles es CONDICIONADO. En su caso, aplíquese a falta de la definición de condicionantes en el Plan Parcial del Centro las notas 1, 3, 8, de la tabla y compatibilidades del PDU2040. Lo anterior es procedente toda vez que sea para un beneficio común.

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