

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

Con relación a su oficio No. DASDDU/185/2021, mediante el cual solicita la revisión técnica y dictamen correspondiente al estudio denominado **"Predio Nestor"**, sobre el predio identificado con clave catastral 239-018-008, ubicado en Calle Emilio Salgari N° 1911. Lote 21, Manzana E, dentro de la Colonia San Vicente de Nombre de Dios, con una superficie total de 3,781.55 m², en el que se promueve la **modificación menor** del uso de suelo **Habitacional H35**, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040, al uso de suelo **Mixto Intenso**. Con fundamento en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se llevó a cabo la revisión correspondiente determinándose el asunto de mérito como **PROCEDENTE** debiendo solventar las siguientes observaciones en adición a las que se le presentaron a su cargo.

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

OBSERVACIONES TÉCNICAS.

25 ABR 2022
RECIBIDO
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

1. Se solicita un cambio de suelo de suelo de Habitacional H35 a uso de suelo Mixto Intenso. Se considera 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"*, según su definición en el **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040**.
2. No se presenta proyecto urbano arquitectónico, se menciona que la construcción se encuentra con un avance del 100%. Según superficies de plano catastral únicamente se aprovecha 37% aprox. del potencial del predio (COS). Las tablas de dosificación y normatividad de usos de suelo del PDU2040, para Uso Mixto, contemplan un COS de hasta el 80% del predio estudiado. Por tanto, no se justifica el aprovechamiento del uso Mixto Intenso.
3. No se presenta estudio de Impacto Urbano y Ambiental y no cumple con la definición del uso Mixto intenso de acuerdo con el **Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Sexta Actualización PDU2040**.
4. **La compatibilidad del uso Mixto Intenso y giro propuesto** almacenes de distribución de productos perecederos y no perecederos **es CONDICIONADA**, nota 6 y 8 a resolver sus

Asunto: respuesta solicitud dictamen

servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. **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.**

5. El giro propuesto establece bodegas, por tanto, se requiere cumplir con Estudio de Impacto Vial, **Artículo 77, Fracción V, del Reglamento de Desarrollo Urbano del Municipio de Chihuahua.**
6. En relación con el Gasoducto colindante, deberán obtenerse los permisos correspondientes de ocupación del derecho de vía. 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.**
7. El frente de las bodegas construidas da hacia el derecho federal de las vías del ferrocarril (servidumbre). Deberán obtenerse los permisos correspondientes de ocupación del derecho de vía, así como también se revise el marco jurídico, Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario, para la resolución final de la presente modificación y demás trámites que convengan al predio estudiado.

Sin otro particular.

A T E N T A M E N T E



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

JAPS/ ADQCH

ccp. Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela, Subdirector de Programación Urbana.

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