

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 DEL CENTRO DE
POBLACIÓN
CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



RECIBIDO
01:40 PM
04 ABR. 2024
DIRECCIÓN CHIHUAHUA

"La Cantera Lote 6" sobre un predio identificado como **Lote 6 de la Manzana 18**, ubicado en el **Ejido la Haciendita**, con clave catastral **464-115-006** y una superficie total de **646.31m²**, considerado como un **predio baldío urbano** 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 H45** al uso de suelo **Comercio Servicios**.

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 **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

Antecedentes

1. El promotor no especifica el tipo de uso comercial solicitado, al cual aplica el uso comercial tipo 1 o 2 por encontrarse al interior del polígono de actuación "La Haciendita". Sus condicionantes de desarrollo y aprovechamiento se verán impactadas acorde al tipo por implementar.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

2. El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles... **se ubica en Polígono de Actuación "La Haciendita" Conforme al PDU2040, Sexta Actualización.**

Compatibilidad

3. Para el giro y uso propuesto, "club social y salón de fiestas infantiles" **la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA**. Conforme a la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040.

Estructura urbana

4. No se presenta proyecto. **Se recomienda incorporar proyecto** para que la autoridad pueda visualizar el aprovechamiento del suelo conforme a su tipo (No especificado) para comercio y servicios.

Accesibilidad

5. La principal vía de acceso al predio se da por la vialidad Primaria Avenida de la Cantera, la cual da acceso al predio por 3 vialidades establecidas como calle "Sin Nombre". Asimismo, se observa que dichas calles no cuentan con pavimento, son de terracería. **Se recomienda a la autoridad promover con el promotor la consolidación de la zona.**

Infraestructura

6. **Condicionado** a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana. **Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Riesgos

7. Se encontraron afectaciones al predio por riesgo por deslizamiento, así como, dentro de área establecida como de riesgo alto identificado en el Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua. **Se recomienda a la autoridad que verifique los Artículos 82, 144 y 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia. Solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo 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:



MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

IZIL/AQCH /MAMM

C.C.P. Norma Liliana Perezcampos Daniel, Promotor y Archivo IMPLAN

INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Edificio Eloy S. Vallina Lagüera, Calle Victoria No. 14, Sexto piso, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Conmutador 072 Ext. 5712 Teléfono 614 200 48 20 www.implanchihuahua.org

ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

Datos básicos

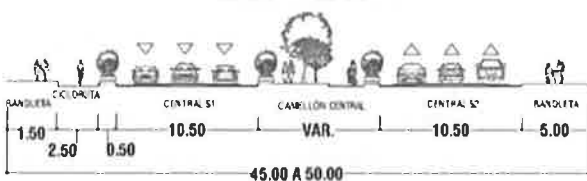
No. Oficio Solicitud DDUE	DASDDU/223/2024
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	La Cantera Lote 6
Localización	Lote 6, de la manzana 18, Ejido la Haciendita.
Clave catastral	464-115-006
Superficie	646.31 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Habitacional H45 Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Comercio Servicios Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Club social y salón de fiestas infantiles
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso El promotor no especifica el tipo de uso comercial solicitado, al cual aplica el uso comercial tipo 1 o 2 por encontrarse al interior del polígono de actuación "La Haciendita". Sus condicionantes de desarrollo y aprovechamiento se verán impactadas acorde al tipo por implementar.

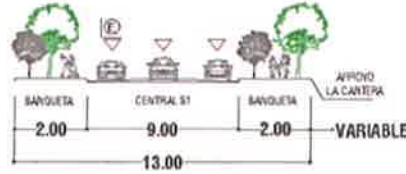
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H45 permite de 36 a 45 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Comercio y Servicios son "Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles... se ubica en Polígono de Actuación "La Haciendita" Conforme al PDU2040, Sexta Actualización.	☒
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al poniente de la ciudad, cercano a la Av. De La Cantera, en su entorno a 1000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35 y H25, así como usos mixtos y de comercio y servicios en menor dosificación. Los usos comerciales que se encuentran en la zona cuentan con accesibilidad directa a vialidades consolidadas.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso propuesto, "salón de fiestas infantiles" la compatibilidad con el uso Comercio y Servicios es PERMITIDA.	☒
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	No se presenta proyecto. Se recomienda incorporar proyecto para que la autoridad pueda visualizar el aprovechamiento del suelo conforme a su tipo (No especificado) para comercio y servicios.	☐
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	Se observan pendientes que van del 2% hasta el 45%.	☐
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 cercanía a 330 metros con el arroyo La Cantera.	☐
3.2	Escurreimientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
4	Riesgos Geológicos		
4.1	Deslizamientos	Se encuentra dentro de área de influencia de riesgo por deslizamiento. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006. Se recomienda a la autoridad que verifique los Artículos 82, 144 y 147 fracciones VII, IX y XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
4.2	Fallas	Se encuentra a 360m. de la Falla La Palma, a 180m de la Falla La Cantera y a 400m de la Falla La Haciendita. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	SIN OBSERVACIÓN	☐
4.4	Riesgo Alto	Se encuentra dentro de un área establecida como de riesgo alto identificado. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☒

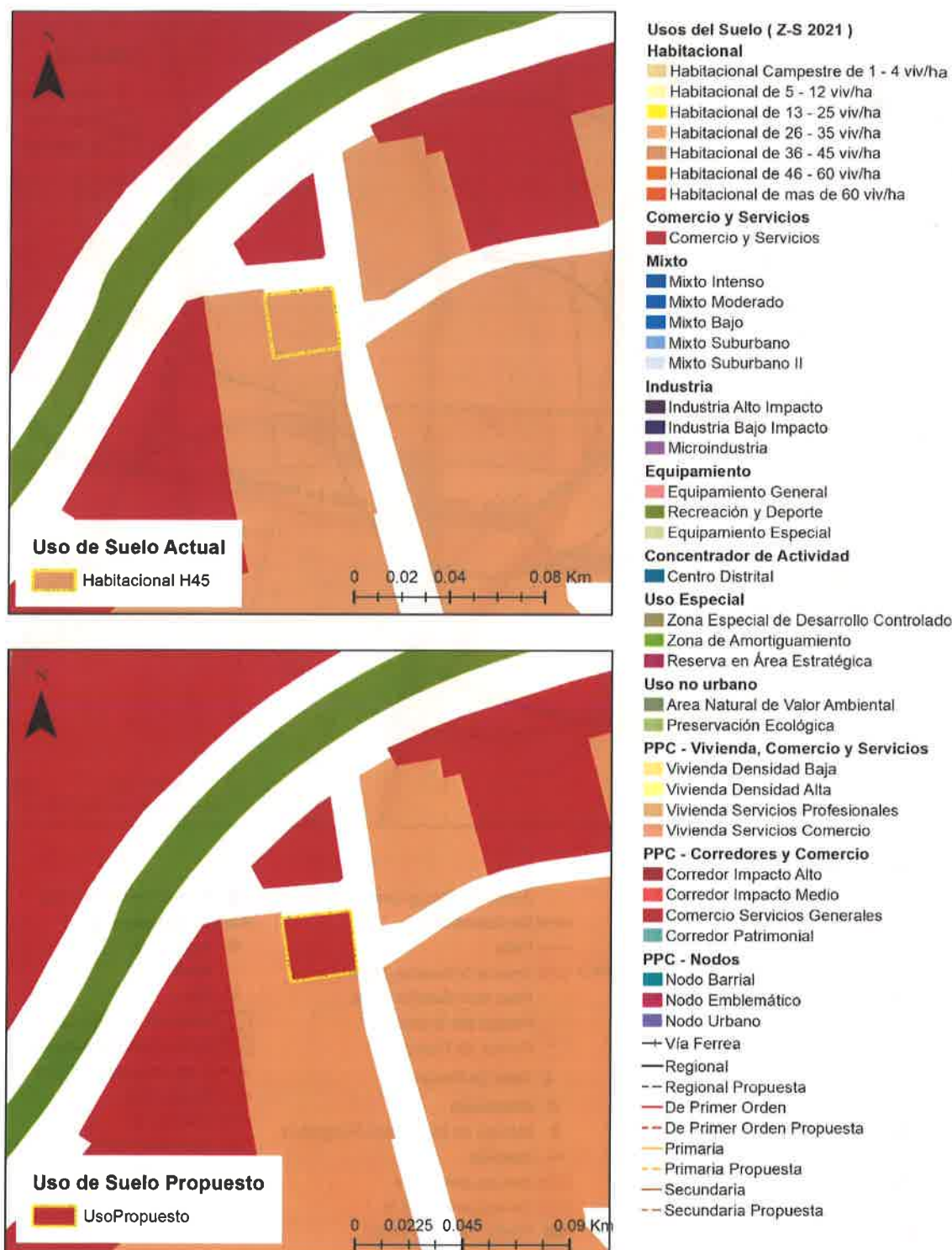
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
5	Riesgo Hidrometeorológico	Descripción de los riesgos hidrológicos existentes.	
5.1	Estructura Hidráulica	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.2	Escurremientos	SIN OBSERVACIÓN	☐
5.3	Riesgo Identificados	SIN OBSERVACIÓN	☐
6	Riesgos Antropogénicos	Descripción de los riesgos antropogénicos existentes.	
6.1	Zona Industrial	Se observa en su entorno inmediato de 1300 metros, el Parque Industrial Las Américas. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
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	Se observa en su entorno inmediato de 1000 metros, gasolinera de COSTCO.	☐
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 60-100%. No se presenta factibilidad JMAS. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Art. 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
7.2	Sanitaria	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 60-100%. No se presenta factibilidad de servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Art. 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos	☒

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	
7.3	Eléctrica	En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 60-100%. No presenta factibilidad de servicio. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en los Art. 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☒
7.4	Gas Natural	El predio no tiene cobertura de gas natural. En el radio de influencia a 500 metros se cuenta con el servicio aproximadamente a 90 metros del predio.	☐
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 Polígono de Actuación "La Haciendita"	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1000m se ubican al menos 8 escuelas, 1 centro de culto, 18 espacios recreativos y muy cercano a él una zona industrial, considerados importantes concentradores de actividad.	☐
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 la vialidad Primaria Avenida de la Cantera, la cual da acceso al predio por 3 vialidades establecidas como calle "Sin Nombre". Asimismo, se observa que dichas calles no cuentan con pavimento, son de terracería. Se recomienda a la autoridad promover con el promotor la consolidación de la zona.	☒
9.2	Secciones Viales	El promotor no propone cambios a las secciones viales. Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son la siguientes: 241 - 241'  AV. DE LA CANTERA BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	☐

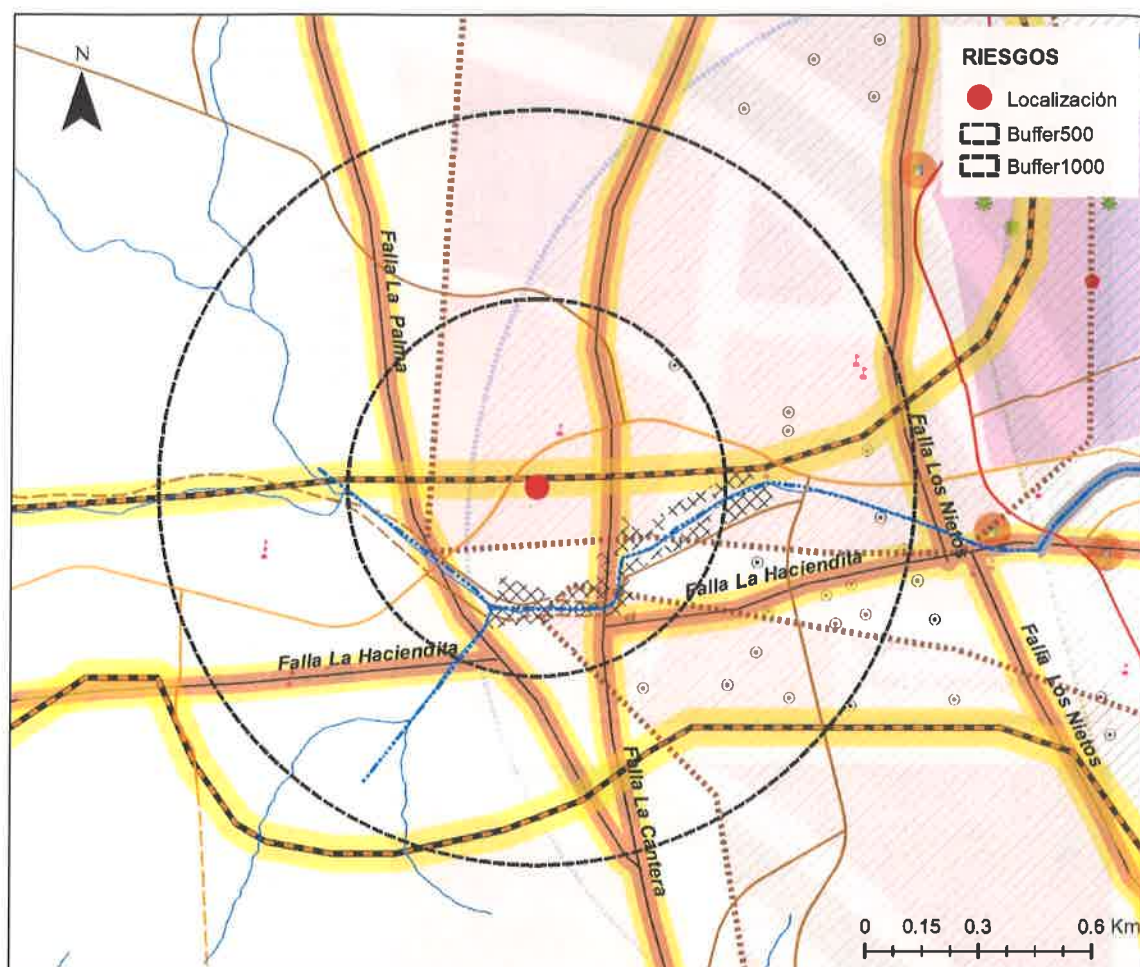
ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		426 - 426'  C. CATEDRAL DE MORELIA C. MISION DEL BOSQUE A AV. LA CANTERA Fuente: Anexo de Secciones Viales 2021 PDU2040.	
10	Equipamiento	Descripción del equipamiento existente en la zona de estudio y la ruta de seguridad de bomberos y policía municipal al predio.	
10.1	Equipamiento Urbano	En el área de influencia a 1000 metros, se encontró equipamiento de educación (8 escuelas), de asistencia social (1) velatorio, centro religioso (1) y varios espacios de recreación y deporte (18). 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 7 minutos, a 3.1 km de distancia, desde la Av. Washington por Av. De la Cantera hasta la calle "Sin Nombre". La ruta del servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana como tiempo de respuesta máximo de 11 minutos, en 7.1 km, con una ruta desde calle Guadalupe, Blvd. Ortiz Mena y Av. De la Cantera, hasta la calle "Sin Nombre". Fuente: Google Maps, abril de 2024	┐
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 1000 metros 213 unidades económicas, con un total de 5,091 personas ocupadas. Las actividades predominantes son restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida, salones de belleza y banca múltiple. El sector predominante es el de servicios 63%, seguido por comercio 31% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.42, considerado un rango bajo. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐
12	Población y Vivienda	Descripción de las densidades de población y vivienda en el área de estudio.	

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Población total de 8,194 habitantes. Distribución por sexo; 47.2% hombres y 52.8% mujeres. Rango de densidad, de 0 a 252 hab/ha, siendo preponderantes los rangos de 0 a 50 hab/ha, seguido de los rangos entre 51 a 100 hab/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐
12.2	Densidad de Vivienda	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros; Viviendas totales 2,702 Rango de densidad de 0 hasta 90 viv/ha, siendo predominantes también los rangos del 0 a 4 viv/ha, seguido por rangos entre 4 a 12 viv/ha. Fuente: OVIE Chihuahua. http://ovie.mpiochih.gob.mx/ Actualizado a mayo de 2022.	┐
13	Estudios/ Documentos Complementarios	Presentación y descripción de estudios complementarios como soporte del estudio realizado.	
13.1	Estudio Hidrológico	No se presenta estudio Hidrológico.	┐
13.2	Estudio de Impacto Vial	No se presenta estudio de Impacto Vial.	┐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	No se presenta estudio Urbano Ambiental.	┐

Usos de suelo actual y propuesto



Riesgos



RIESGOS

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Salvaguarda Estructura Hidráulica

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)

Arroyos

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda
- Punto de Riesgo
- Alto Riesgo Inundación
- Medio Riesgo Inundación

Zonas de Riesgo por Deslizamiento

- Deslizamientos
- Falla
- Área de Influencia 25 m
- Área de Influencia 50 m
- Riesgo por Erosión
- Puntos de Riesgo
- Taller de Pintura
- Gasolinera
- Manejo de Materiales Peligrosos
- Gaseras
- Salvaguarda 50 m
- Salvaguarda 100 m
- Planta de Tratamiento
- Buffer Plantas Tratamiento
- Disposición de Residuos

Relleno Sanitario 2009

Riesgo en Industria

- Bajo
- Medio
- Alto
- Radio de Amortiguamiento
- Buffer Zonas Industriales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales