

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

DIRECCIÓN DE
DESARROLLO
URBANO
Y ECOLOGÍA



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

CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:

“Finca León 700-003-013” sobre un predio identificado como **Fracción 1 del Lote 22 de la Manzana 10**, de la zona 2-A, Sector 2/3, ubicado en la **Reserva Territorial Robinson**, clave catastral **700-003-013**, con una superficie total de **5,400.815 m²**, considerado como un **predio suburbano** 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 **Mixto Moderado** al uso de suelo **Habitacional H60**.

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.

Propuesta (uso de suelo y normatividad)

1. El uso de suelo actual Mixto Moderado se define en el PDU2040 como “Zona que puede integrar usos **comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción**. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de

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

suelo". Mientras que el uso propuesta Habitacional H60 se define como "Zonas de uso **habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable** acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso

Compatibilidad

2. Para el giro y uso establecido "Habitacional Plurifamiliar" la compatibilidad con el uso de suelo propuesto H60 es **PERMITIDA**. Conforme a la **Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040**.

Infraestructura

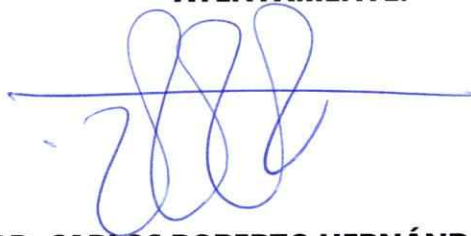
3. Condiciona a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje emitidas por la autoridad competente, de acuerdo con el aprovechamiento de la acción urbana. **Conforme a los Artículos 107,119,247, 281 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

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

IZIL/AQCH /IFAB

C.C.P. Archivo

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

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/752/2023
Tipo de modificación	Modificación menor
Tipo de propuesta	Cambio al uso de suelo
Nombre del estudio	Finca León 700-003-013
Localización	Reserva Territorial Robinson
Clave catastral	700-003-013
Superficie	5,400.815 metros cuadrados
Usos de suelo actual	Mixto Moderado Elija un elemento. Elija un elemento.
Usos de suelo propuesto	Habitacional H60 Elija un elemento. Elija un elemento.
Giro por establecer	Habitacional Plurifamiliar
Tipo de ingreso y antecedentes	Nuevo ingreso

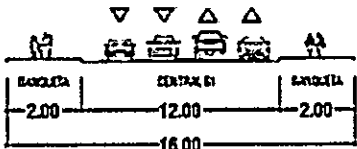
Análisis desglosado

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1	Uso de suelo	Descripción de la propuesta de modificación.	
1.1	Propuesta	El uso de suelo actual <u>Mixto Moderado</u> se define en el PDU2040 como "Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción . Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo". Mientras que el uso propuesta <u>Habitacional H60</u> se define como "Zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que representa el uso	☐
1.2	Entorno (Área de estudio)	Ubicado al oriente de la ciudad, cercano a la Carr. Chihuahua - Aldama, en su entorno a 1,000 metros de radio, se ubican usos principalmente habitacionales H45, H35, equipamiento general, comercio y servicios, recreación y deporte y ZEDEC. No se identifican usos de suelo H60 aledaños a la zona.	☐
1.3	Compatibilidad	Para el giro y uso establecido " <u>Habitacional Plurifamiliar</u> " la compatibilidad con el uso de suelo propuesto H60 es PERMITIDA . Conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040 .	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
1.4	Proyecto Urbano / Arquitectónico	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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 en su mayoría pendientes del 0% al 18% y una pequeña franja de más de 45%. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
3 Hidrografía Descripción de los ríos, arroyos y/o escurrimientos cuyos derechos de vía impacten en el predio.			
3.1	Ríos, Arroyos, otros	SIN OBSERVACIÓN.	☐
3.2	Escurrecimientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4 Riesgos Geológicos			
4.1	Deslizamientos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
4.2	Fallas	Se observa la trayectoria de la Falla El León y la Falla Granjas Familiares Valle Chihuahua dentro del radio de influencia de 1,000 metros del predio. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.3	Erosión	El predio se encuentra dentro del polígono de Riesgo de Erosión. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 144 y 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	☐
4.4	Riesgo Alto	El predio se encuentra del polígono de Riesgo Alto. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 144 y 147 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006.	
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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
6.8	Manejo de Materiales Peligrosos	SIN OBSERVACIÓN.	☐
7	Infraestructura	Descripción de la infraestructura existente.	
7.1	Hidráulica	El predio no cuenta con la cobertura. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de agua potable en un 80 – 100% contigua a la mancha urbana. El promotor presenta factibilidad del servicio hidrosanitario mediante oficio No. D.T. 63-02/2021 emitido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua	☐
7.2	Sanitaria	El predio no cuenta con la cobertura. En el área de influencia a 1,000 metros se tiene cobertura del servicio de drenaje en un 80-100% contigua a la mancha urbana. Se recomienda a la Dirección considerar lo descrito en el Artículo 284, Fracción VI y Artículo 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
7.3	Eléctrica	El predio no cuenta con la cobertura. En el área de influencia a 1000 metros se tiene cobertura del servicio de electricidad en un 80-100%. El promotor presenta factibilidad del servicio eléctrico mediante oficio No. ZDCH-DPYC-016/2021 emitido por la Comisión Federal de Electricidad.	☐
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 100 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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
8.2	Concentradores de Actividad Económica	En el área de influencia a 1,000 metros se ubican al menos 17 espacios recreativos 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 Carr. Chihuahua-Aldama de jerarquía Arterial, Av. Club de Leones de Chihuahua de jerarquía Primaria, C. Libia de jerarquía Secundaria y a futuro, mediante la C. Sudáfrica de jerarquía Secundaria.	☐
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: Carretera Chihuahua-Aldama (Sección 362-362') 362 - 362'  CARR. CHIHUAHUA - ALDAMA VIALIDAD SACRAMENTO "C.P ALONZO LOPEZ BAEZA" A LIBRAMIENTO ORIENTE <i>Fin 57 Sección vial propuesta 70</i>	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Calle Libia (Sección 7-7') 7 - 7'  C. LIBIA AV. CLUB DE LEONES DE CHIHUAHUA A C. 205 (C. VALLE DRADO) <i>Fig. 58 Sección vial propuesta.²⁷</i> 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 1,000 metros se ubican al menos 17 espacios recreativos considerados importantes concentradores de actividad. Fuente: Inventario de Equipamiento IMPLAN 2018.	☐
10.2	Ruta de Seguridad	La ruta del servicio de emergencias de la Comandancia De Policía Zona Sur tiene un tiempo de respuesta de 13 minutos a 8.9 kilómetros por la Carretera Cuauhtemoc-Chihuahua, accediendo a Carr. Chihuahua-Ojinaga, accediendo al predio por la C. Nigeria y la C. Marruecos. La ruta del servicio de emergencia de la Estación de Bomberos No. 2 toma un tiempo de respuesta de 15 minutos a 12.6 kilómetros desde la Av. La Cantera hasta la Carr. Chihuahua-Ojinaga, accediendo al predio mediante la C. Nigeria y la C. Marruecos. La ruta de servicio de emergencia de la Cruz Roja Mexicana Sur Oriente toma un tiempo de respuesta de 6 minutos a 5.3 kilómetros desde la Carr. Chihuahua-Ojinaga, accediendo al predio por la C. Nigeria y la C. Marruecos. Fuente: Google Maps, febrero de 2023	☐
11	Unidades Económicas	Descripción de las unidades económicas en el área de estudio.	
11.1	Unidades económicas	Se observa en un radio de influencia de 1,000 metros: 62 Unidades económicas. 268 de personal ocupado. - Las actividades predominantes son el comercio al por menos en minisúper (6), lavandería y tintorería (4) y salones y clínicas de belleza y peluquerías (4).	☐

ID	Elemento por revisar	Descripciones / Observaciones	Lista de Contenido
		Las actividades predominantes son el servicio con 56% y el comercio con 44%. 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.	
12.1	Densidad de Población	Se observa en un radio de influencia a 1000 metros: - Población total de 3,859 - Distribución por sexo; Hombres en un 49.1% y mujeres en un 50.9% 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 de 1,478 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	SIN OBSERVACIÓN.	☐
13.2	Estudio de Impacto Vial	SIN OBSERVACIÓN.	☐
13.3	Estudio Urbano Ambiental	SIN OBSERVACIÓN.	☐

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

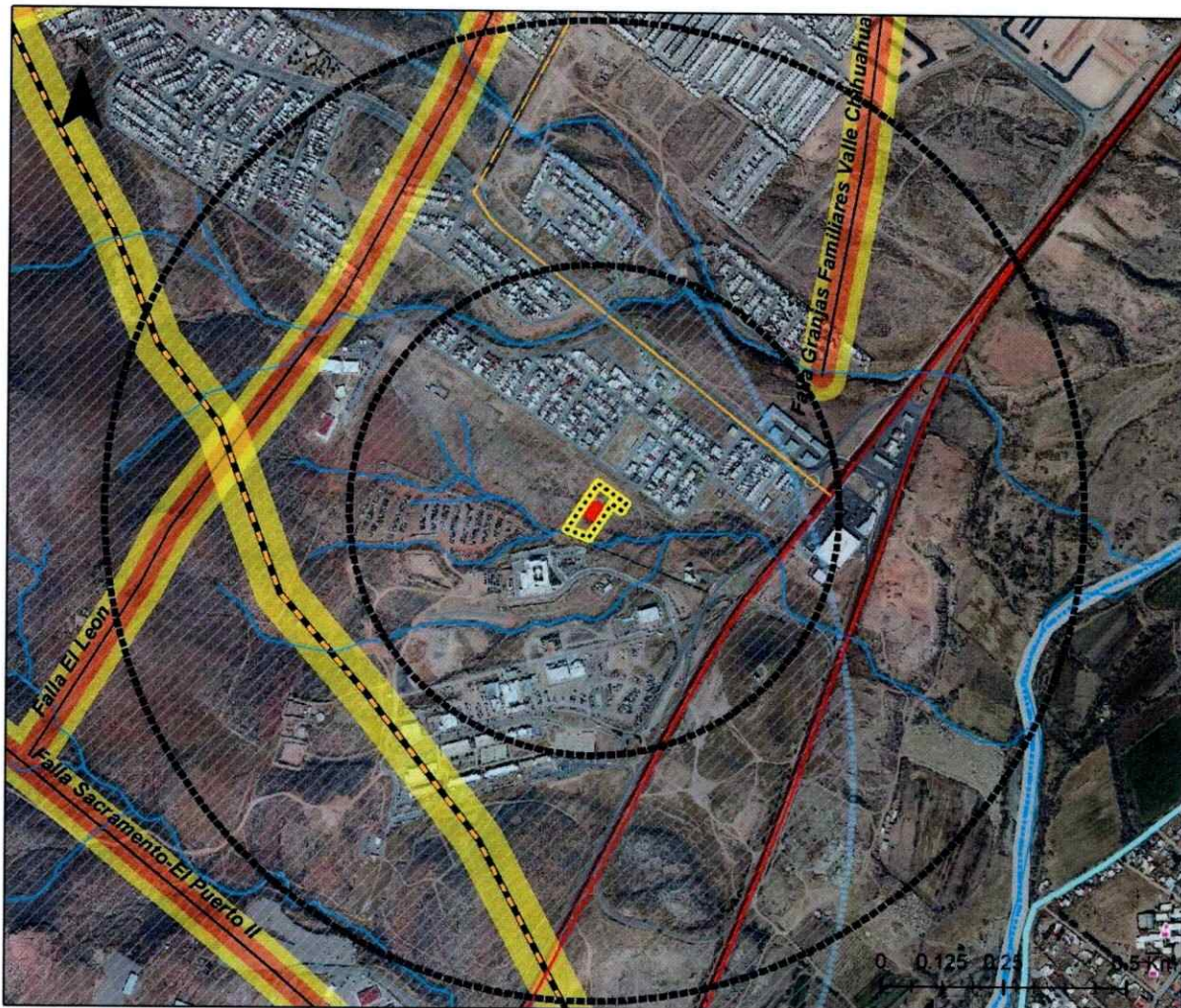
PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

Vía Ferrea

- Regional
- Regional Propuesta
- De Primer Orden
- De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta

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 Insutiales
- T. de Materiales Peligrosos
- Distribución
- Transporte
- Industria y Servicios Urbanos
- Zonas Industriales